

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 2022 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Łódki, położonej w rejonie ulicy Konstantynowskiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986), Rada Miejska w Łodzi

uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Łódki, położonej w rejonie ulicy Konstantynowskiej, zwanego dalej „planem”, wraz z integralnymi jej częściami w postaci:

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

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

§ 2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

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

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

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

5. Warunki i wskaźniki ustalone dla wymienianych w planie działek ewidencyjnych obowiązują również dla działek, które powstaną w ich miejsce na skutek zmian zarejestrowanych w państwowym zasobie geodezyjnym.

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

- 1) **cechy historyczne zabytku** – elementy zabytku stanowiące wartość historyczną, artystyczną lub naukową, określone na podstawie akt archiwalnych i dokumentów ewidencyjnych;
- 2) **dach płaski** - dach o spadkach połąci do 15°;
- 3) **elewacja frontowa** – elewacja budynku zlokalizowana od strony przestrzeni publicznej;
- 4) **front działki** – odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do drogi publicznej, innego ciągu komunikacyjnego lub placu publicznego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 5) **infrastruktura techniczna** – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 6) **instalacja artystyczna** – konstrukcja przestrzenna realizowana w celu podniesienia estetyki miejsca;
- 7) **linia rozgraniczająca** – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – wyznaczona na rysunku planu linia określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który nie dotyczy:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) elementów 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 oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie w przypadku budynków istniejących;
- 9) **linia zabudowy równoległej** – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, z nakazem lokalizowania minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku wzdłuż tej linii lub równoległe do niej w odległości nie większej niż 5,0 m, chyba, że w ustaleniach szczegółowych ustalono inaczej;
- 10) **miejsce zmiany linii zabudowy** – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 11) **podniesienie standardów jakości użytkowania** - działania budowlane przy budynkach istniejących obejmujące w szczególności: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, tarasów, werand, ogrodów zimowych;

- 12) **przepisy odrębne** – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
 - 13) **przeznaczenie terenu** – obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które przeważa na danej działce,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne – przeznaczenie, które określa sposób wykorzystania działki do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, podnoszące przejściowo walory estetyczno-użytkowe przestrzeni;
 - 14) **system NCS** - system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z: napisu „NCS S”, czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie – poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego – Y, czerwonego – R, niebieskiego – B, zielonego – G) lub kolor neutralny – N;
 - 15) **system RAL** – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z napisu „RAL” oraz czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają przynależność koloru do umownie określonych grup odcieni (np. RAL10xx – grupa odcieni żółtych, RAL90xx – grupa odcieni białych i czarnych);
 - 16) **teren** – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których liczby oznaczają numer porządkowy terenu, a litery podstawowe przeznaczenie terenu, a w przypadku terenów dróg publicznych – także klasę techniczną drogi;
 - 17) **uchwała** – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łodzi;
 - 18) **usługi uciążliwe** – działalność usługowa powodująca przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego terenu;
 - 19) **ustawa** – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 20) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
 - 21) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty pionowe części nadziemnych wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
 - 22) **wysokość zabudowy** – określona w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzona od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków - do najwyższego punktu dachu;
 - 23) **zabudowa frontowa** – zabudowa o funkcji określonej podstawowym przeznaczeniem terenu, lokalizowana na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznych, która nie obejmuje obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych;
 - 24) **zabudowa istniejąca** – budynki istniejące lub posiadające ostateczną decyzję o udzieleniu pozwolenia na budowę w dniu wejścia w życie planu;
 - 25) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności** – budynki mieszkalne wielorodzinne lub mieszkalno-usługowe, w których liczba lokali mieszkalnych nie przekracza dwunastu.
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) porządkowania i uzupełniania istniejącej struktury zabudowy,
 - b) zachowania i ochrony elementów systemu ekologicznego miasta, m.in. doliny rzeki Łódki,
 - c) ochrony terenów współtworzących strefę terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz ich powiązania ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną pozostałej części miasta;
- 2) w zakresie przeznaczenia terenów:
 - a) zakaz lokalizacji:
 - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,
 - usług uciążliwych,
 - usług w zakresie obsługi komunikacji w terenach 1.U/M, 2. U/M, 3.U/M oraz 2.U, to jest: warsztatów samochodowych, stacji obsługi samochodów, myjni samochodowych oraz stacji paliw,
 - b) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwość lokalizacji:
 - zieleni, z wyłączeniem zieleni wysokiej,
 - obiektów małej architektury, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń obowiązujących na terenie miasta Łodzi;
- 3) w zakresie lokalizacji zabudowy:
 - a) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) zakaz lokalizacji zabudowy innej niż frontowa w odległości mniejszej niż 12,0 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej, który to zakaz nie dotyczy portierni,
 - c) zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przestrzeniach publicznych,
 - d) zakaz lokalizacji ścian bez otworów okiennych lub drzwiowych od strony przestrzeni publicznej oraz terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem 1.ZP,
 - e) zakaz lokalizacji obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych w odległości mniejszej niż 12,0 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem 1.ZP,
 - f) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:
 - zlokalizowanej w całości poza liniami zabudowy – dopuszczenie wyłącznie remontu lub przebudowy,
 - zlokalizowanej w części poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy do parametrów określonych w planie oraz rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
 - zlokalizowanej w obrębie linii zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy bez konieczności jej realizacji z uwzględnieniem linii zabudowy równoległej;
- 4) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:
 - a) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych,

- b) intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0,
- c) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:
- przekraczającej maksymalną intensywność lub maksymalną powierzchnię zabudowy – dopuszczenie wyłącznie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
 - nieosiągającej minimalnej intensywności albo minimalnej wysokości zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania, bez konieczności osiągnięcia parametrów określonych w planie;
- 5) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów:
- a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: tynku, kamienia, betonu architektonicznego, metalu, włókno-cementu, ceramiki budowlanej, drewna, szkła,
- b) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:
- naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, metal, drewno, szkło,
 - dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:

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

- c) nakaz stosowania dla zewnętrznej stolarki i zewnętrznej ślusarki naturalnej kolorystyki drewna i metalu lub kolorystyki spośród barw: beżowej, odpowiadającej w systemie RAL barwom 1000-1002, 1013-1015, 1019 i 1020, ciemnoczerwonej – 3005-3009, ciemnogramatowej – 5001, 5003, 5004, 5008, 5011 i 5013, zielonej w odcieniach oliwkowych, pistacjowych i ciemnych – 6003, 6005-6009, 6011-6015 i 6019-6021, szarej – 7000-7047, brązowej – 8000-8028, białej lub czarnej – 9001-9005 i 9010-9018,
- d) dla dachów innych niż płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w postaci:
- blachy dachowej lub materiału bitumicznego w kolorze ceglonym, brązowym, szarym, grafitowym, czarnym lub naturalnym,
 - dachówki w kolorze ceglonym, szarym lub grafitowym,
 - szkła,
- e) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w lit. a-d w przypadku:
- zastosowania rozwiązań kolorystycznych i materiałowych wynikających z cech historycznych zabytku,
 - indywidualnego opracowania artystycznego ścian w postaci muralu lub instalacji artystycznej,
 - akcentów lub detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 5% elewacji;
- 6) w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych:

- a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych widocznych elementów technicznego wyposażenia budynków takich jak klimatyzatory, anteny, przewody kominowe, za wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków,
 - b) dopuszczenie umieszczania masztów telekomunikacyjnych operatorów sieci komórkowych wyłącznie na dachach budynków o wysokości nie mniejszej niż 12,0 m;
- 7) w zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) obowiązują parametry określone w ustaleniach szczegółowych,
 - b) parametry te nie dotyczą działek:
 - wydzielonych pod drogi, dojazdu i dojazdy oraz pod urządzenia infrastruktury technicznej,
 - powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

§ 6. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze objętym planem należy teren drogi publicznej 1KDZ+T:

- 1) dopuszczenie lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych wymienionych w ustaleniach szczegółowych dla terenu drogi publicznej 1KDZ+T w kolorystyce malowanych i lakierowanych metalowych części odpowiadającej barwie 7016 w systemie RAL i w sposób niekolidujący z funkcjami i sposobem zagospodarowania terenów;
- 2) nakaz wkomponowania naziemnych urządzeń technicznych w zagospodarowanie terenu;
- 3) nakaz stosowania tablic i znaków informacyjnych zgodnych z systemem informacji miejskiej (SIM).

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej, dróg, linii tramwajowych oraz prac prowadzonych w korycie rzeki Łódki;
- 2) w zakresie ochrony powietrza - nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła bezemisyjnych lub o niewielkiej intensywności emisji, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 3) w zakresie ochrony wód:
 - a) nakaz zaopatrzenia w wodę z istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody podziemnej,
 - c) nakaz odprowadzania ścieków bytowych w oparciu o istniejącą lub projektowaną miejską sieć kanalizacji sanitarnej,
 - d) do czasu budowy miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej - dopuszczenie gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych lokalizowanych poza obszarem zagrożonym zalaniem wodami powodziowymi rzeki Łódki wskazanym na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) nakaz stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie na miejscu wód opadowych i roztopowych, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej,
 - f) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
 - g) w obszarze zagrożonym zalaniem wodami powodziowymi rzeki Łódki obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustalone w niniejszej uchwale;

- 4) w zakresie ochrony zasobów wód podziemnych – nakaz stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych;
- 5) w zakresie ochrony ziemi – nakaz urządzenia dla każdej nieruchomości miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku;
- 6) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,
 - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem U/M zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”,
 - b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami ZD i ZP zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”,
 - c) pozostałych terenów nie zalicza się do terenów chronionych akustycznie – w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu symbolem E, usytuowany przy ul. Konstantynowskiej 28, willę Braci Hersza i Arona Kartowskich, dla którego obowiązują ustalenia dotyczące ochrony zabytku zawarte w ustaleniach szczegółowych.

§ 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 którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 % (raz na 10 lat),
 - b) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 % (raz na 100 lat);
- 2) wskazuje się na rysunku planu granice obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2 % (raz na 500 lat);
- 3) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt 1 obowiązują warunki zagospodarowania i zasady ochrony określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód i ochrony przed powodzią.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, dokonywanego na wnioski, określono w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3.

2. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod drogi, dojścia i dojazdy oraz pod urządzenia infrastruktury technicznej, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków w strefach oddziaływania od sieci ciepłowniczej wynoszących:
 - a) dla przewodów o średnicy do Dn 150 mm – do 2,0 m od zewnętrznej krawędzi przewodu,
 - b) dla przewodów o średnicy od Dn 200 mm do Dn 500 mm – do 3,0 m od zewnętrznej krawędzi przewodu;
- 2) w przypadku likwidacji sieci ciepłowniczej zakaz dotyczący strefy oddziaływania nie obowiązuje;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu stref kontrolowanych od gazociągów wskazanych na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych;
- 4) w obszarze zagrożonym zalaniem wodami powodziowymi rzeki Łódki wskazanym na rysunku planu:
 - a) zakaz zmiany ukształtowania terenu za wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód,
 - b) zakaz gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, materiałów, które mogą zanieczyścić wody,
 - c) zakaz prowadzenia odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania,
 - d) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych - nakaz stosowania rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty przed skutkami zalania;
- 5) nakaz ograniczenia wysokości obiektów budowlanych w ramach poszczególnych terenów, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu powierzchniami ograniczającymi wysokości wokół Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta; powyższe ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia umieszczane na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

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

- 1) utrzymanie i przebudowę istniejącego układu drogowo-ulicznego;
- 2) remont i przebudowę istniejącej trasy tramwajowej;
- 3) budowę dróg rowerowych z nakazem zachowania ich ciągłości i powiązań z terenami sąsiadującymi z obszarem objętym planem;
- 4) obsługę komunikacyjną obszaru planu przez docelowy układ drogowo-uliczny i tramwajowy w granicach wyznaczonego terenu drogi publicznej;
- 5) połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym przez istniejącą ulicę zbiorczą oznaczoną symbolem 1KDZ+T (ul. Konstantynowska);
- 6) obsługę komunikacyjną terenów zapewnia się:
 - a) za pomocą zjazdów indywidualnych i publicznych z wyznaczonej w planie drogi publicznej, przyległej do terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, przy zachowaniu następujących warunków:
 - minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających 7,0 m,
 - dla dróg bez wylotu, służących obsłudze powyżej dwóch działek - obowiązek zakończenia placem do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 13. 1. Ustala się liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów oraz sposób ich realizacji:

- 1) dla samochodów osobowych – minimum:

- a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – 1,2 miejsca parkingowego na każde mieszkanie,
 - b) dla usług – 25 miejsc parkingowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla ogrodów działkowych - 1 miejsce parkingowe na każde 1000 m² powierzchni zajętej pod ogród działkowy;
- 2) dla rowerów – minimum:
- a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – 1 stanowisko na każde mieszkanie,
 - b) dla usług – 5 stanowisk na każde 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 stanowiska,
 - c) dla ogrodów działkowych - 2 stanowiska na każde 1000 m² powierzchni zajętej pod ogród działkowy.

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

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

3. Dla terenów: 1.U, 2.U, 1.U/M, 2.U/M, 3.U/M nie ustala się liczby miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dotyczącej zabudowy istniejącej. Ustalone wskaźniki dotyczą nowo projektowanych budynków lub ich części.

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.

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

- 1) wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w oparciu o istniejące systemy infrastruktury technicznej, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu, zgodnie z ustaleniami planu, z zachowaniem możliwości lokalizowania budynków na podstawie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 4) nakaz lokalizacji nowych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, z wyłączeniem stacji transformatorowych zlokalizowanych poza przestrzeniami publicznymi oraz przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń i pojazdów.

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

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę – magistrala 1000 zlokalizowana w ul. Krzemienieckiej i ul. Minerskiej;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków - kolektor Va zlokalizowany w ul. Konstantynowskiej;
- 3) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych – ciek rzeki Łódki;
- 4) podstawowe elementy sieci zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) Rejonowy Punkt Zasilania Retkinia 110/15 kV,
 - b) Rejonowy Punkt Zasilania Koziny 110/15 kV;

- 5) podstawowe elementy zaopatrzenia w gaz:
 - a) gazociąg średniego ciśnienia Dn 200 zlokalizowany w ul. Krańcowej,
 - b) gazociąg niskiego ciśnienia Dn 125 zlokalizowany w ul. Konstantynowskiej;
- 6) podstawowy element zaopatrzenia w ciepło – rurociągi wody gorącej 2xDn 150 mm zlokalizowane w rejonie ul. Krzemienieckiej.

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

§ 16. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDZ+T.

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**

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla zabytku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu symbolem E:

- 1) ustala się następujące zasady ochrony zabytku:
 - a) nakaz trwałego zachowania zabytku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków,
 - b) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych polegających wyłącznie na:
 - odtworzeniu cech historycznych zabytku, które uległy zniszczeniu lub wtórnym przekształceniom,
 - remoncie i przebudowie, zgodnie z zasadami określonymi w pkt 2 pod warunkiem uwzględnienia cech historycznych zabytku,
 - c) w przypadku całkowitego zniszczenia zabytku - zakaz realizacji nowej zabudowy innej niż budowa budynku według cech historycznych zniszczonego zabytku, z dopuszczeniem zmian zgodnie z zasadami określonymi w pkt 2;
- 2) dopuszcza się remont i przebudowę zabytku z zachowaniem poniższych warunków:
 - a) zakaz termomodernizacji elewacji budynku w sposób powodujący zatarcie cech historycznych zabytku,
 - b) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych kolidujących z cechami historycznymi zabytku,
 - c) zakaz stosowania parapetów, rur spustowych, rynien wykonanych z PCV na elewacjach,
 - d) zakaz montowania na ścianach zewnętrznych: przewodów przyłączy instalacyjnych i urządzeń technicznych, skrzynek elektrycznych i telekomunikacyjnych wystających poza powierzchnię lica elewacji,

- e) zakaz stosowania krat okiennych i drzwiowych na elewacjach, z wyłączeniem krat zgodnych z cechami historycznymi zabytku,
 - f) stosowanie zewnętrznej stolarki lub ślusarki okiennej i drzwiowej o gabarytach, geometrii i proporcjach podziałów oraz materiałach zewnętrznych zgodnych z cechami historycznymi zabytku,
 - g) montaż urządzeń i pochylni dla niepełnosprawnych, realizacja tarasów, schodów i zadaszeń w sposób niepowodujący zatarcia cech historycznych zabytku.
4. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 30%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,6, maksimum 1,2,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - w terenie 1.U/M – minimum 25%,
 - w terenie 2.U/M – minimum 30%;
 - 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - frontowej – minimum 10,0 m i maksimum 15,0 m,
 - pozostałej – maksimum 15,0 m,
 - b) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 30°,
 - c) szerokość elewacji budynków mieszkalnych – maksimum 18,0 m z zastrzeżeniem zabudowy frontowej, dla której dopuszcza się szerokość elewacji frontowej oraz elewacji równoległej do niej – maksimum 22,0 m,
 - d) szerokość elewacji budynków usługowych – maksimum 30,0 m z zastrzeżeniem zabudowy frontowej, dla której ogranicza się szerokość elewacji frontowej oraz elewacji równoległej do niej – maksimum 22,0 m;
 - 3) w zakresie lokalizacji zabudowy na działce o nr ewid. 18/4 – możliwość sytuowania budynków w odległości nie większej niż 20,0 m od wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy równoległej.
5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 2 500 m².
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) wielkość działki – minimum 2 500 m²;
 - 2) szerokość frontu działki – minimum 25,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 90°.
- § 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.U/M** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.
2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności,
 - c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 30%,
 - b) intensywność zabudowy: minimum 0,2, maksimum 0,75,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;

- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 10,0 m,
 - b) gabaryty budynków – szerokość elewacji budynku – maksimum 18 m,
 - c) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 30°.
4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1 000 m².
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 20,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 35%,
 - b) intensywność zabudowy: minimum 0,3, maksimum 1,0,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20%;
 - 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksimum 12,0 m,
 - b) szerokość elewacji budynków – maksimum 40,0 m, z zastrzeżeniem zabudowy frontowej, dla której określa się szerokość elewacji frontowej oraz elewacji równoległej do niej – minimum 18,0 m, maksimum 40,0 m,
 - c) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 30°.
 4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1 500 m².
 5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) wielkość działki – minimum 1500 m²;
 - 2) szerokość frontu działki – minimum 26,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 50%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,5, maksimum 1,0,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10%;
 - 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 15,0 m,
 - b) gabaryty budynków – szerokość elewacji budynku – maksimum 40,0 m,

c) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 30 °.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 5 000 m².

5. 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°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

- 1) zakaz zabudowy, z wyłączeniem elementów zagospodarowania dopuszczonych do realizacji w ramach przeznaczenia uzupełniającego i dopuszczalnego;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie ustala się ze względu na zakaz zabudowy,
 - b) intensywność zabudowy – nie ustala się ze względu na zakaz zabudowy,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 80%;
- 3) parametry kształtowania zabudowy – nie ustala się ze względu na zakaz zabudowy;
- 4) dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych związanych z sezonowym zagospodarowaniem terenu, takich jak: ogródki gastronomiczne, wystawy artystyczne, sceny, estrady, stoiska handlowe, usługowe lub gastronomiczne, podlegających demontażowi po zakończeniu sezonu.

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

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

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni naturalnej dolin rzecznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi rowerowe,
 - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) zakaz zabudowy, z wyłączeniem elementów zagospodarowania dopuszczonych do realizacji w ramach przeznaczenia uzupełniającego i dopuszczalnego;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie ustala się ze względu na zakaz zabudowy,
 - b) intensywność zabudowy – nie ustala się ze względu na zakaz zabudowy,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 80%;
- 3) parametry kształtowania zabudowy – nie ustala się ze względu na zakaz zabudowy.

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

- 1) wielkość działki – minimum 1 500 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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 25%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,02 maksimum 0,25,
 - 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 – 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 połaci do 30 °.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 10 000 m².

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

- 1) wielkość działki – minimum 10 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 50,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe rzeki Łódki wraz z urządzeniami wodnymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi rowerowe,
 - b) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się dopuszczenie lokalizacji przejść i mostów przez rzekę na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 25. 1. Dla terenu drogi publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ+T** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej – ulica z torowiskiem tramwajowym – klasy zbiorczej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: drogi rowerowe, zieleń, infrastruktura techniczna, stanowiska postojowe dla samochodów i rowerów, wiaty przystankowe dla komunikacji zbiorowej.
3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się:
- 1) klasę Z – zbiorcza;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach obszaru objętego planem zmienną od 77,0 m do 109,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) wydzielone torowisko tramwajowe.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

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

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Marcin GOŁASZEWSKI

Projektodawcą jest

Prezydent Miasta Łodzi

PIERWSZY WICEPREZYDENT
MIASTA ŁODZI
Adam Pustelnik

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

Kierownik Zespołu Projektowego Nr 6

Jakub Obrzydowski
mgr Jakub Obrzydowski

PROJEKTANT
Agnieszka Kraszewska
mgr Aleksandra Kraszewska

RADCA PRAWNY
Kamila Wałęska-Nowak
Kamila Wałęska-Nowak

RADCA PRAWNY
ŁÓDŹ
Joanna Lachowicz
4.01.2022

p.o. Z-cy Dyrektora Miasta
d.s. Koordynacji i Projektowania

Paulina Górską
Paulina Górską

DYREKTOR
DEPARTAMENTU PLANOWANIA
I ROZWOJU GOSPODARSTWA
ARCHITEKT MIASTA

Robert Kowalik
Robert Kowalik

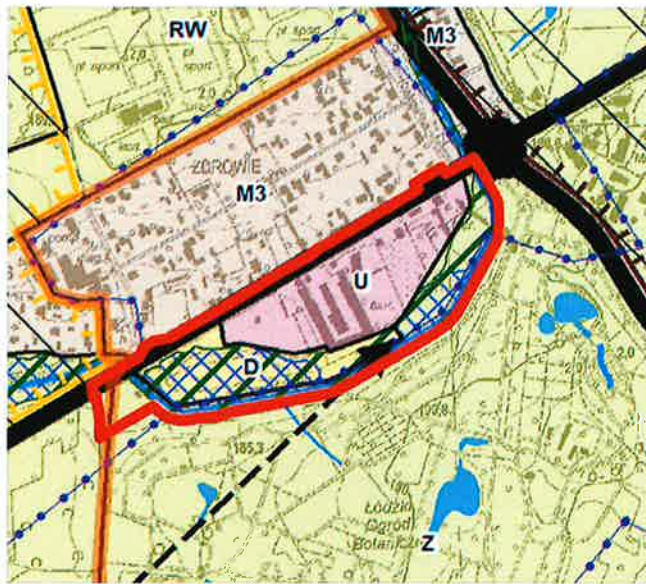
Marek Jankowski
DYREKTOR
Biura Architekta Miasta

CIĘŻKI
Lech

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA POŁOŻONEJ W REJONIE UL. KONS

WYRYS I WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIA
MIEJSKIEJ W ŁODZI Z DNIA 28 MARCA 2018 R., ZMIENIONA UCHWAŁAMI RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
ORAZ NR LII/1605/21 Z DNIA 22 GRUDNIA 2021 R.

KIERUNKI - JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE



JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE

TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ
Strefa ogólnomiejaska

M3 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

U Tereny zabudowy usługowej

TERENY WYŁĄCZONE SPÓD ZABUDOWY

Z Tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej

RW Tereny rekreacyjno - wypoczynkowe

D Tereny ogrodów działkowych

ELEMENTY SZCZEGÓLNE

Elementy systemu przyrodniczego

Korytarze ekologiczne i kierunki powiązań - łączniki przyrodnicze

Pozostałe obszary zagrożone zalaniem wodami powodziowymi rzek

Elementy kształtowania krajobrazu

Krajobrazy charakterystyczne

Punkty widokowe z otoczeniem



ARKUSZ 1

OWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZ STANTYNOWSKIEJ

STA ŁODZI - UCHWAŁA NR LXIX/1753/18 RADY
R VI/215/19 Z DNIA 6 MARCA 2019 R.

Elementy dziedzictwa kulturowego, archeologia

Strefy ochrony konserwatorskiej
archeologicznej

Strefy ochrony konserwatorskiej:

Strefa K

Strefa B

Elementy systemu komunikacyjnego

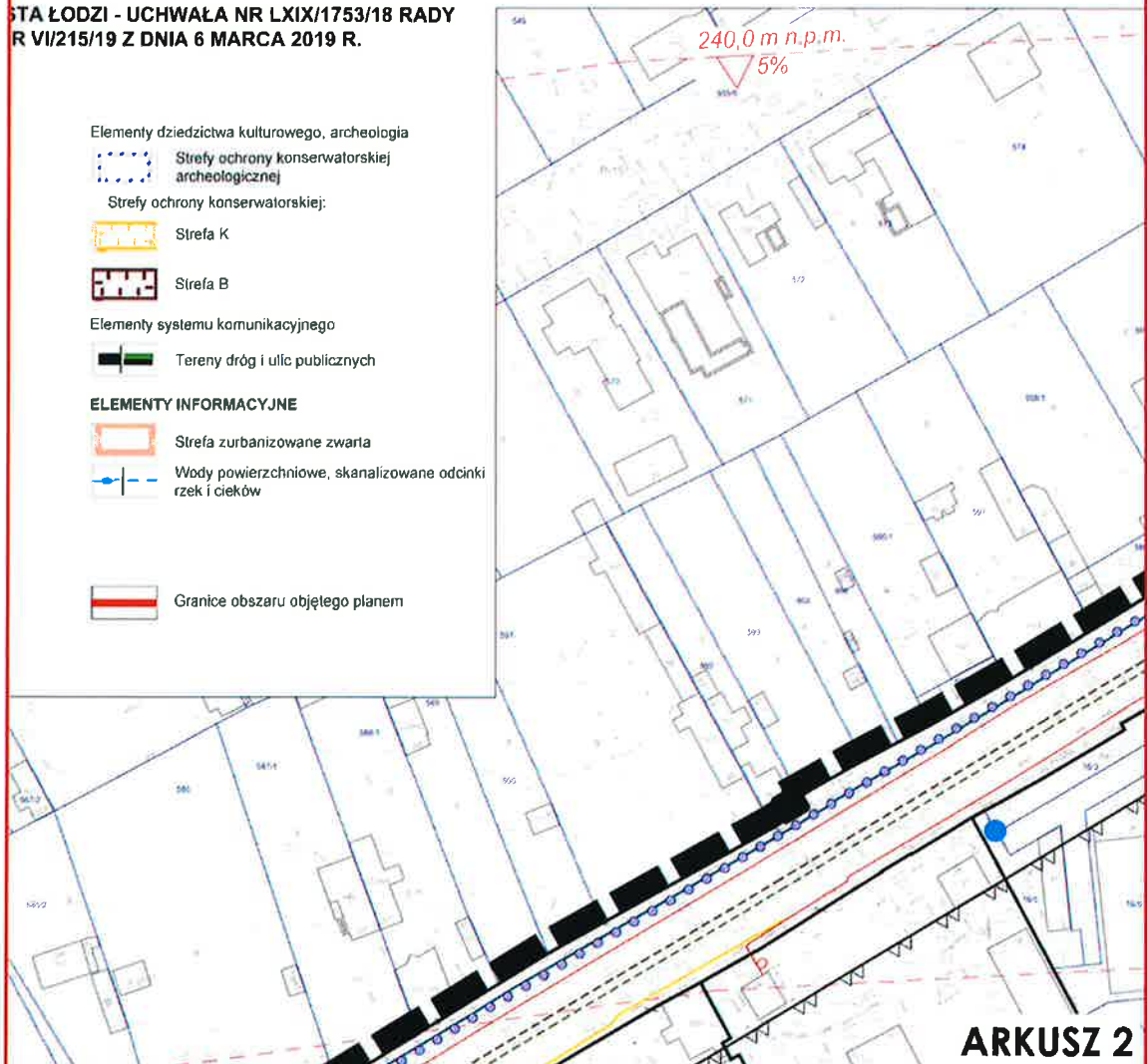
Tereny dróg i ulic publicznych

ELEMENTY INFORMACYJNE

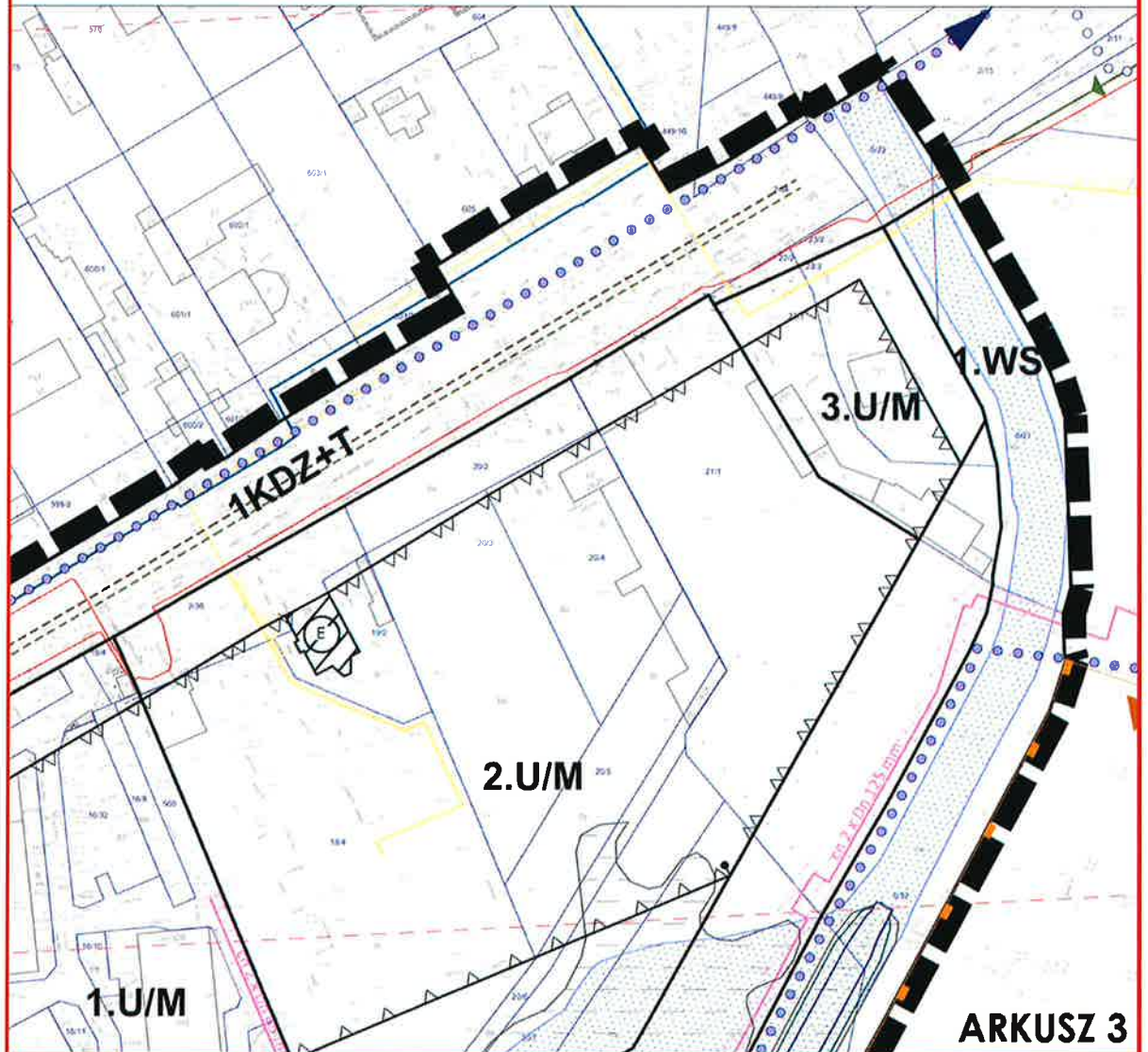
Strefa zurbanizowane zwarta

Wody powierzchniowe, skanalizowane odcinki
rzek i cieków

Granice obszaru objętego planem



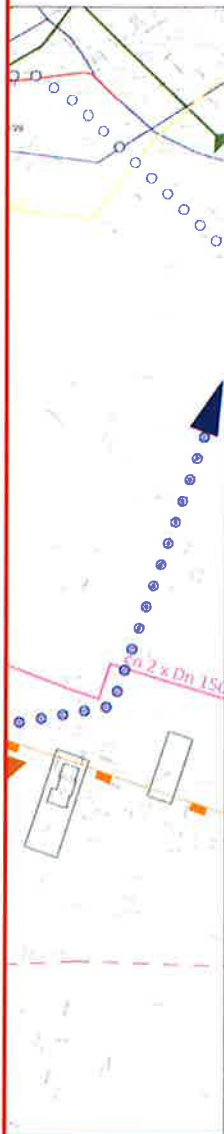
ŁĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI OBE.























ARKUSZ 3

OMIĘGNIĘCIEJ DOLINĘ RZĘKI ŁÓDKI,

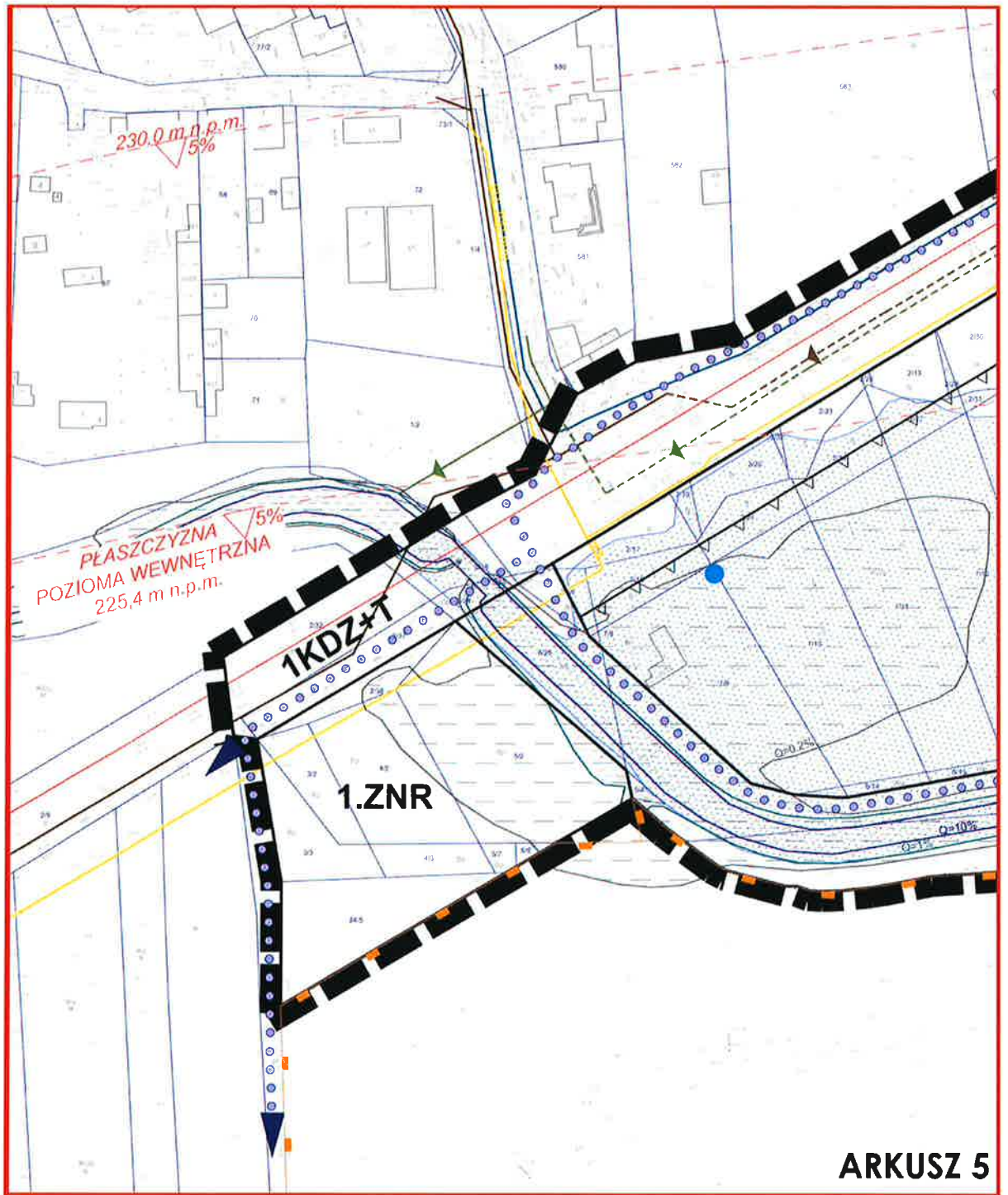
1:1000

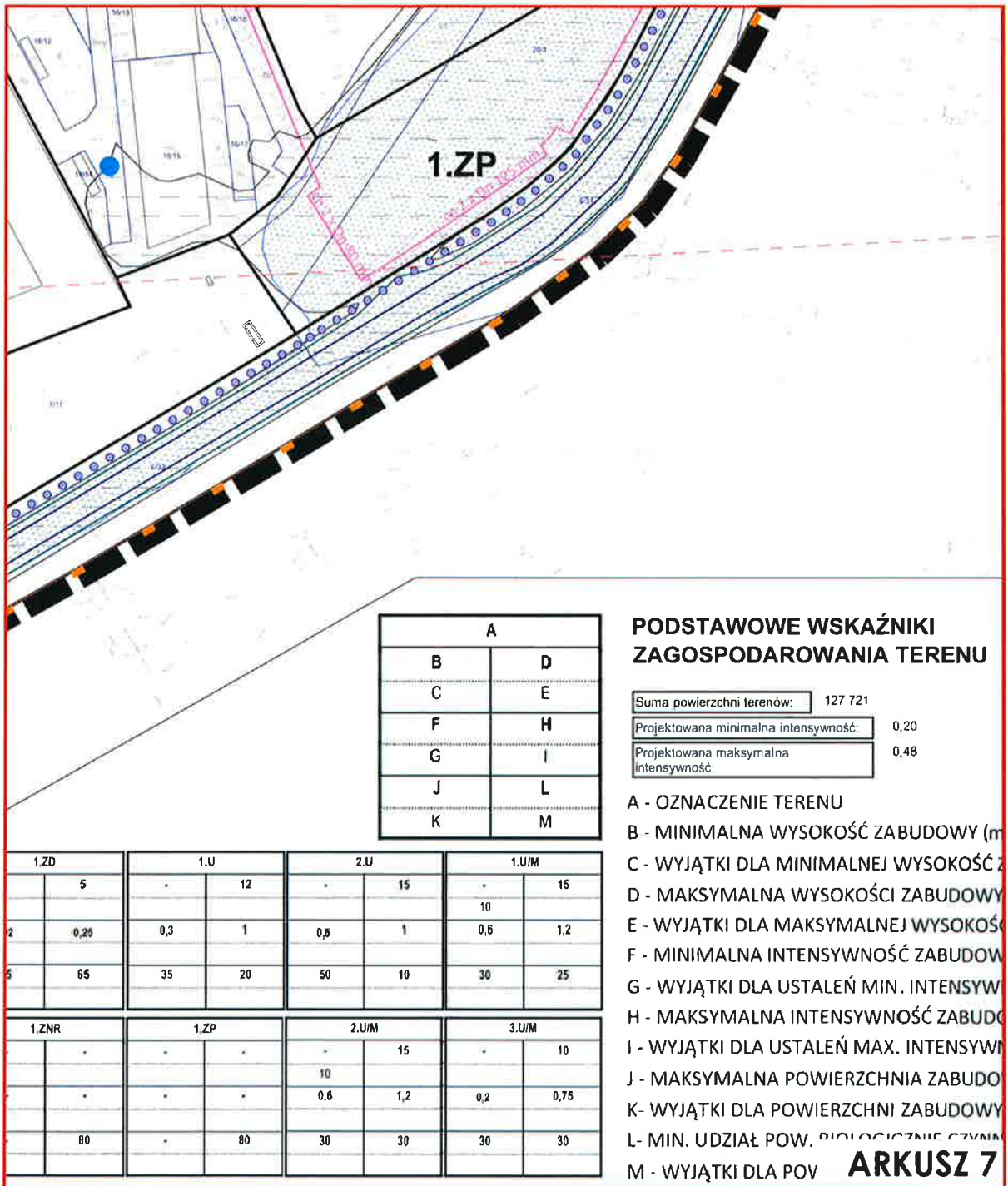


USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIE ZABUDOWY RÓWNOLEGEJ
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
	MIEJSCE ZMIANY LINII ZABUDOWY
	ZABYTEK WPISANY DO EWIDENCJI ZABYTEKÓW, OBJĘTY OCHRONĄ W PLANIE
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ
	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
	TEREN ZIELENI NATURALNEJ DOLIN RZECZNYCH
	TEREN POWIERZCHNIOWYCH WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICY ZBIORCZEJ Z TOROWISKIEM TRAMWAJOWYM
	STREFA ODDZIAŁYWANIA OD SIECI CIEPŁOWNICZEJ
	STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGÓW
	POWIERZCHNIE OGRANICZAJĄCE WYSOKOŚCI WOKÓŁ PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ IM. WŁADYSŁAWA REYMONTA
	230.0 m n.p.m.
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI 10% (RAZ NA 10 LAT)
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI 1% (RAZ NA 100 LAT)
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISZKIE I WYNOŚI 0,1% (RAZ NA 1000 LAT)

ARKUSZ 4





1.ZP

A	
B	D
C	E
F	H
G	I
J	L
K	M

PODSTAWOWE WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Suma powierzchni terenów:	127 721
Projektowana minimalna intensywność:	0,20
Projektowana maksymalna intensywność:	0,48

- A - OZNACZENIE TERENU
- B - MINIMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY (m)
- C - WYJĄTKI DLA MINIMALNEJ WYSOKOŚĆ Z
- D - MAKSYMALNA WYSOKOŚCI ZABUDOWY
- E - WYJĄTKI DLA MAKSYMALNEJ WYSOKOŚĆ
- F - MINIMALNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY
- G - WYJĄTKI DLA USTALEŃ MIN. INTENSYW
- H - MAKSYMALNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY
- I - WYJĄTKI DLA USTALEŃ MAX. INTENSYW
- J - MAKSYMALNA POWIERZCHNIA ZABUDOWY
- K - WYJĄTKI DLA POWIERZCHNI ZABUDOWY
- L - MIN. UDZIAŁ POW. BIOLOGICZNIE CZYNNA
- M - WYJĄTKI DLA POW

1.ZD		1.U		2.U		1.U/M	
	5	-	12	-	15	-	15
2	0,25	0,3	1	0,6	1	0,6	1,2
5	65	35	20	50	10	30	25
1.ZNR		1.ZP		2.U/M		3.U/M	
	-	-	-	-	15	-	10
	-	-	-	10			
	-	-	-	0,6	1,2	0,2	0,75
	80	-	80	30	30	30	30

ARKUSZ 7

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	DROGI ROWEROWE ISTNIEJĄCE / PROJEKTOWANE
	WODOCIĄGI ROZDZIELCZE ISTNIEJĄCE
	KANALY SANITARNE ISTNIEJĄCE / PROJEKTOWANE PRZEBIEGI
	KANALY DESZCZOWE ISTNIEJĄCE / PROJEKTOWANE PRZEBIEGI
	CIEPŁOCIĄGI ISTNIEJĄCE
	GAZOCIĄGI ISTNIEJĄCE NISKIEGO CIŚNIENIA / ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA - KABLOWE
	GRANICE OGRODU BOTANICZNEGO IM. JAKUBA MOWSZOWICZA
	WEJŚCIE DO OGRODU BOTANICZNEGO IM. JAKUBA MOWSZOWICZA
	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UDOKUMENTOWANYCH UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH
	OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOŚI 0,2% (RAZ NA 500 LAT)

RYSUNEK PLANU ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ PODPISEM ELEKTRONICZNYM PRZEZ DARIUSZA ŚMIETANĘ Z ŁÓDZKIEGO OŚRODKA GEODEZJI W ŁODZI W DNIU 03.08.2018. PODPIS ZWERYFIKOWANO POZYTYWNIE



MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁODZI
90 - 418 Łódź, al. Tadeusza Kościuszki 19 tel. (42) 628-75-00, (42) 628-75-01

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁÓDZI OBEJMUJĄCEJ DOLINĘ RZEKI ŁÓDZKI, POŁOŻONEJ W REJONIE UL. KONSTANTYNOWSKIEJ

ZESPÓŁ AUTORSKI

DYREKTOR MPJ W ŁODZI	mgr inż. arch. Magdalena Talar-Wiśniewska
Z-CIA DYREKTORA MPJ W ŁODZI	mgr inż. arch. Paulina Górecka
NADZOR WERYTORYCZNY do dnia 25.03.2021 r.	dr inż. arch. Aneta Tomczak
STRUKTURA PRZESTRZENNA	mgr Aleksandra Kraszewska mgr Jakub Obrzydowski mgr inż. arch. Andrzej Makowski
KOMUNIKACJA	mgr inż. Krzysztof Gnidziński mgr inż. Marek Gruchała
ENERGIA	mgr inż. Marek Bubiak
WOD-KAN	mgr inż. Monika Meckier
CO / GAZ	mgr inż. Marek Bubiak
OCHRONA DZIEDZICZINA KULTUROWEGO	mgr Aleksandra Kraszewska
OCHRONA ŚRODOWISKA	mgr inż. Anna Olaczek - Wołowska, mgr Agata Markowska
PRZEMOT RYSUNKU	RYSUNEK PLANU

nr rys. 1

Łódź, 2022 r.

skala 1:1000














ARKUSZ 8

ABUDOWY (m)
(m)
I ZABUDOWY
Y
I OŚCÍ ZABUDOWY
WY
OŚCÍ ZABUDOWY
WY (%)
(%)
EJ (%)
NEJ (%)

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIE ZABUDOWY RÓWNOLEGLEJ
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
	MIEJSCE ZMIANY LINII ZABUDOWY
	ZABYTEK WPISANY DO EWIDENCJI ZABYTKÓW, OBJĘTY OCHRONĄ W PLANIE
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ
	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
	TEREN ZIELENI NATURALNEJ DOLIN RZECZNYCH
	TEREN POWIERZCHNIOWYCH WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICY ZBIORCZEJ Z TOROWISKIEM TRAMWAJOWYM
	STREFA ODDZIAŁYWANIA OD SIECI CIEPŁOWNICZEJ
	STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGÓW
	POWIERZCHNIE OGRANICZAJĄCE WYSOKOŚCI WOKÓŁ PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ IM. WŁADYSŁAWA REYMONTA
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI 10% (RAZ NA 10 LAT)
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI 1% (RAZ NA 100 LAT)
	OBSZAR ZAGROŻONY ZALANIEM WODAMI POWODZIOWYMI RZEKI ŁÓDKI

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	DROGI ROWEROWE ISTNIEJĄCE / PROJEKTOWANE
	WODOCIĄGI ROZDZIELCZE ISTNIEJĄCE
	KANAŁY SANITARNE ISTNIEJĄCE / PROJEKTOWANE PRZEBIEGI
	KANAŁY DESZCZOWE ISTNIEJĄCE / PROJEKTOWANE PRZEBIEGI
	CIEPŁOCIĄGI ISTNIEJĄCE
	GAZOCIĄGI ISTNIEJĄCE NISKIEGO CIŚNIENIA / ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA - KABLOWE
	GRANICE OGRODU BOTANICZNEGO IM. JAKUBA MOWSZOWICZA
	WEJŚCIE DO OGRODU BOTANICZNEGO IM. JAKUBA MOWSZOWICZA
	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UDOKUMENTOWANYCH UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH
	OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOŚI 0,2% (RAZ NA 500 LAT)

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Łódki, położonej w rejonie ulicy Konstanytownskiej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Łódki, położonej w rejonie ulicy Konstanytownskiej został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie.

I. Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu miało miejsce w okresie od 24 sierpnia 2020 r. do 25 września 2020 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 11 października 2020 r. wpłynęły 2 uwagi. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 7570/VIII/21 z dnia 25 czerwca 2021 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Żadna z uwag nie została uwzględniona. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwaga nr 1

–wpłynęła 9 października 2020 r.,

–dotyczy nieruchomości położonej przy ul. Konstanytownskiej 24/26, tj. działek o nr ewid. 20/2, 20/3, 20/4, 20/5, 20/6, 20/7, 20/8 i 6/31, obręb P-25.

_____ wnosi uwagę:

Z treści której wynika, że zawarła z właścicielami przedmiotowej nieruchomości przedwstępną umowę sprzedaży w roku 2016, do której sporządzono aneks w roku 2019. Składająca uwagę Spółka powołuje się na ostateczną decyzję o warunkach zabudowy Nr DAR-UA-III.614.2011 wydaną dnia 14.11.2011 r. i przeniesioną na _____ decyzją Nr DAR-UA-VII.423.2020 z dnia 17.03.2020 r. twierdząc, że jej wydanie „zostało poprzedzone obowiązkową analizą urbanistyczną. Wyniki analizy urbanistycznej pozwoliły na wykorzystanie wszystkich działek wchodzących w skład nieruchomości jako budowlanych. Na podstawie ww. decyzji Spółka _____ zaplanowała na opisanej wcześniej nieruchomości przedsięwzięcie polegające na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Spółka poniosła wymierne koszty związane z projektem budowlanym oraz złożyła wniosek o wydanie Decyzji o Pozwoleniu na Budowę”. Składająca uwagę Spółka twierdzi, że projekt planu „zawiera radykalnie duże ograniczenia możliwości zabudowy ww. nieruchomości” oraz „pomija wykonane wcześniej analizy urbanistyczne, przeprowadzone dla tego obszaru w ramach postępowań administracyjnych o wydanie warunków zabudowy”. Stąd wnosi o „zmianę projektu m.p.z.p. w zakresie wskazanych parametrów na parametry wynikające z ww. decyzji o warunkach zabudowy (...) oraz dopuszczenie funkcji mieszkaniowej na wskazanych fragmentach terenu objętego projektem planu miejscowego”.

Uwaga dotyczy:

1) zmiany wskaźnika powierzchni zabudowy, który w przytoczonej decyzji o warunkach zabudowy został ustalony na poziomie 0,4 powierzchni nieruchomości objętej decyzją, natomiast w projekcie planu miejscowego na poziomie 30% powierzchni działki budowlanej. Zgodnie z wyliczeniami Składającej uwagę „w projekcie planu ogranicza się powierzchnię terenu możliwą do zabudowy do około 62% całej nieruchomości” oraz „ponad dwukrotnie zmniejszono powierzchnię zabudowy”. Wynik analizy urbanistycznej przeprowadzonej przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy zdaniem [REDAKTOWANE] „nie może w tak znaczącym stopniu odbiegać od projektu m.p.z.p. (...) zabudowane działki w tym obszarze mają większą powierzchnię zabudowy. Kontynuacja dotychczasowej zabudowy leży nie tylko w interesie ładu przestrzennego, ale realizuje zasadę równości wobec prawa. (...) Obszar objęty projektem m.p.z.p. leży w granicach miasta, co uzasadnia zabudowę intensywną. Grunty w tym rejonie miały dla Spółki wysoką wartość tylko z tego powodu, że nadawały się pod zabudowę o określonej intensywności.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: Nieruchomość, której dotyczy uwaga nie została w projekcie planu przeznaczona na cele budowlane w całości, co wynika bezpośrednio z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. W myśl zapisów Studium tereny wzdłuż doliny rzeki Łódki zostały wyłączone z możliwości zabudowy („Z”- tereny zieleni urządzonej (...) i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej). Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Wyznaczenie w projekcie planu terenu budowlanego o większym zasięgu niż wynika on ze Studium (obejmującym całą przedmiotową nieruchomość) stanowiłoby naruszenie przepisów ww. ustawy.

Przedmiotowa nieruchomość usytuowana jest w granicach miasta, jednak poza jego intensywnie zurbanizowaną częścią. Jej sąsiedztwo stanowią głównie tereny zabudowy mieszkaniowej oraz rozległe tereny zieleni w postaci Parku „Zdrowie” i Ogrodu Botanicznego, które stanowią część strefy rekreacyjno-wypoczynkowej Łódź-Zachód. Prawidłowe kształtowanie ładu przestrzennego w tym rejonie wymaga zachowania równowagi pomiędzy wymogami ochrony środowiska i potrzebą rozwoju terenów inwestycyjnych. Wskaźnik powierzchni zabudowy dla nieruchomości już zagospodarowanych na cele zabudowy mieszkaniowej, a zlokalizowanych w granicach obszaru objętego projektem planu nie przekracza 0,3. Przy uwzględnieniu stanu zagospodarowania terenów sąsiednich oraz lokalnych warunków środowiskowych wskaźnik powierzchni zabudowy ustalony został w projekcie planu na poziomie 0,3. Możliwości inwestycyjne wynikające z ustalonego w projekcie planu wskaźnika powierzchni zabudowy nie odbiegają od możliwości właściwych dla innych nieruchomości położonych w granicach tego samego terenu, tj. 2.U/M. Przyjęta na poziomie 0,3 wartość wskaźnika realizuje potrzebę jednakowego traktowania właścicieli innych położonych w granicach planu nieruchomości o takim samym przeznaczeniu.

Różnice w możliwościach inwestycyjnych pomiędzy warunkami ustalonymi w decyzji o warunkach zabudowy, a ustaleniami projektu planu wynikają przede wszystkim ze zmiany powierzchni odniesienia dla obliczania wskaźnika powierzchni zabudowy, tj.

powierzchni działki budowlanej (co jest rezultatem wymogu zapewnienia ochrony zasobów przyrodniczych doliny rzeki Łódki). Powierzchnia działki budowlanej wg projektu planu wynosi ok. 7 800 m², podczas gdy powierzchnia całej nieruchomości – ok. 12 464 m². Zapewnienie możliwości realizacji zabudowy w takim samym zakresie, jaki wynika z wydanej decyzji o warunkach zabudowy wymagałoby ustalenia wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie dwukrotnie wyższym niż obecnie (tj. ok. 0,64) i intensywności zabudowy na poziomie niemal trzykrotnie wyższym niż obecnie (tj. ok. 3,2), co przy konieczności zapewnienia dojazdów i dojazdów do nieruchomości, miejsc parkingowych oraz wymaganej względami środowiskowymi powierzchni biologicznie czynnej, jest niemożliwe do realizacji i jednocześnie naruszałoby ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi.

2)zmiany wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, który w przytoczonej decyzji o warunkach zabudowy został ustalony na poziomie min. 25% powierzchni nieruchomości objętej decyzją, natomiast w projekcie planu miejscowego na poziomie 30% powierzchni działki budowlanej. Zgodnie z wyliczeniami Składającej uwagę *„zieleń po dodaniu obszaru 1.ZP ma zająć ponad połowę nieruchomości. Stanowi to wzrost powierzchni czynnej przyrodniczo o ponad 100% wobec poprzednich wymagań. Wprowadzenie tak wysokiego wskaźnika nie ma uzasadnienia, gdyż teren jest położony w sąsiedztwie terenów zielonych. (...) Przy takim procencie czynnej przyrodniczo powierzchnia wiodącą funkcją staje się funkcja pod zieleń. (...) w sąsiedztwie nieruchomości znajduje się ogromny park oraz ogród botaniczny, więc funkcja ZP jest już wysoce reprezentowana.”*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: Prawidłowe kształtowanie ładu przestrzennego w tym rejonie wymaga zachowania równowagi pomiędzy wymogami ochrony środowiska i potrzebą rozwoju terenów inwestycyjnych. Stąd, uwzględniając lokalne warunki środowiskowe powierzchnia biologicznie czynna ustalona została w projekcie planu na poziomie 30%. Zgodnie z ustaleniami rysunku projektu planu, powierzchnia biologicznie czynna będzie mogła być urządzona w południowej części przedmiotowej nieruchomości, poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, w obszarze wyłączonym z możliwości zabudowy z uwagi na uwarunkowania środowiskowe (zagrożenie zalaniem wodami powodziowymi rzeki Łódki). W terenie tym, w znacznym stopniu uwzględnić można wymagania projektu planu w zakresie powierzchni biologicznie czynnej.

Wyznaczona w projekcie planu strefa zieleni w postaci terenu 1.ZP. pełni funkcję buforową, ochronną wobec zasobów przyrodniczych znajdującego się po drugiej stronie rzeki Łódki Ogrodu Botanicznego. Tym samym realizuje zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego, sporządzonego na potrzeby projektu planu na podstawie art. 72 ust. 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2021r. poz. 1973, 2127 i 2265), rekomendujące m.in. cyt. *„zachować tereny bezpośrednio sąsiadujące z Ogrodem Botanicznym jako aktywne przyrodniczo, pozbawione form zagospodarowania mogących negatywnie wpływać na walory krajobrazowe oraz warunki przyrodnicze funkcjonowania Ogrodu Botanicznego, zachować istniejące skupiny zieleni wysokiej oraz pojedynczych starszych drzew oraz ustalić odpowiednio wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej”*. Zasadność utrzymania szerokiej strefy zieleni wzdłuż doliny Łódki potwierdza stanowisko Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej (uchwała nr 14/IX/2019 z dnia 2 grudnia 2019 r.) oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (WOŚ.410.26.2020.MGw z dnia 3 lutego 2020 r., WOŚ.410.67.2020.MGw z dnia 20 marca 2020 r.).

3) zmiany intensywności zabudowy oraz wysokości zabudowy, które zgodnie z ustaleniami przytoczonej decyzji o warunkach zabudowy pozwalały na realizację maksymalnej powierzchni całkowitej możliwej do wybudowania – 24 974 m², natomiast zgodnie z ustaleniami projektu planu miejscowego - 9 398 m² (intensywność zabudowy na poziomie 1,2 oraz wysokość zabudowy - 15,0 m). Zgodnie z wyliczeniami Składającej uwagę ustalenia decyzji dawały „2,6 razy większe możliwości dla inwestora”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: Nieruchomość, której dotyczy uwaga nie została w całości przeznaczona w projekcie planu na cele budowlane, co wynika bezpośrednio z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, w myśl których tereny wzdłuż doliny rzeki Łódki zostały wyłączone z możliwości zabudowy („Z”-tereny zieleni urządzonej (...) i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej). Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „*Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem*”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że „*ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Wyznaczenie w projekcie planu terenu budowlanego o większym zasięgu niż wynika on ze Studium (obejmującym całą przedmiotową nieruchomość) byłoby niezgodne z przepisami ww. ustawy.

Różnice w możliwościach inwestycyjnych pomiędzy warunkami ustalonymi w decyzji o warunkach zabudowy, a ustaleniami projektu planu wynikają przede wszystkim ze zmiany powierzchni odniesienia dla obliczania wskaźnika powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy, tj. powierzchni działki budowlanej. Wg projektu planu wynosi ona ok. 7 800 m², podczas gdy powierzchnia całej nieruchomości – ok. 12 464 m². Co za tym idzie, możliwa do realizacji powierzchnia całkowita zabudowy wynosi mniej niż wynikałoby to z ustaleń decyzji o warunkach zabudowy.

Zapewnienie możliwości realizacji zabudowy w takim samym zakresie, jaki wynika z wydanej decyzji o warunkach zabudowy wymagałoby ustalenia intensywności zabudowy na bardzo wysokim poziomie około 3,2, co docelowo byłoby niezgodne ze wskaźnikiem brutto przyjętym w Studium na poziomie 2,0 dla całej jednostki „U”. Należy mieć na uwadze, że ustalona w projekcie planu wartość wskaźnika (1,2) jest wyższa niż intensywność zabudowy zrealizowanej w sąsiedztwie.

Przedmiotowa nieruchomość usytuowana jest poza intensywnie zurbanizowaną częścią miasta. Jej sąsiedztwo stanowią tereny głównie zabudowy mieszkaniowej oraz rozległe tereny zieleni w postaci Parku „Zdrowie” i Ogrodu Botanicznego, które stanowią część strefy rekreacyjno-wypoczynkowej Łódź-Zachód. Prawidłowe kształtowanie ładu przestrzennego w tym rejonie wymaga zachowania równowagi pomiędzy wymogami ochrony środowiska i potrzebą rozwoju terenów inwestycyjnych. Stąd, uzasadnione jest ograniczenie intensywności zabudowy w przedmiotowym rejonie i ustalenie wskaźnika na maksymalnym poziomie 1,2, który pozwala na realizację do 4 kondygnacji z całkowitym wykorzystaniem wskaźnika powierzchni zabudowy, co odpowiada skali zabudowy istniejącej w sąsiedztwie.

4) zmiany wskaźnika liczby miejsc postojowych, który w przytoczonej decyzji o warunkach zabudowy został ustalony na poziomie 1 miejsce na 1 mieszkanie, natomiast w projekcie planu miejscowego - 1,2 miejsce na 1 mieszkanie.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: Ustalony w projekcie planu wskaźnik na poziomie 1,2 miejsca parkingowego na każde mieszkanie wynika z prowadzonej spójnej miejskiej polityki parkingowej, zgodnie z którą liczba miejsc postojowych w nowoprojektowanych terenach zabudowy mieszkaniowej powinna być większa niż liczba mieszkań. W dotychczas uchwalonych planach miejscowych dla analogicznych terenów o funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustalone wskaźniki na poziomie co najmniej 1,2 miejsca postojowego na każde mieszkanie (tj. 1,5 miejsca albo 2 miejsca na 1 mieszkanie). Jest to związane przede wszystkim z rozwojem motoryzacji, przejawiającym się ogólnym wzrostem ilości aut, a także wzrostem ilości aut pozostających w dyspozycji jednej rodziny. Ponadto, realizacja nowych inwestycji mieszkaniowych powinna zaspokajać nie tylko potrzeby parkingowe osób, rodzin zamieszkujących poszczególne lokale mieszkalne, ale także zapewniać możliwość parkowania osobom odwiedzającym. Zagwarantowanie dodatkowych miejsc postojowych jest szczególnie istotne w obszarach, gdzie nie ma możliwości parkowania w terenach publicznych, np. na miejscach wydzielonych w pasie drogowym. W przedmiotowym obszarze brak jest możliwości parkowania w ulicy Konstantynowskiej. Ustalony w projekcie planu wskaźnik zapewni prawidłowe funkcjonowanie zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

5)ustalenia dla jednostek planistycznych oznaczonych symbolami 1.U oraz 2.U w zakresie przeznaczenia terenu funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej. [REDACTED] planuje kolejne inwestycje mieszkaniowe na obszarze objętym powyższym m.p.z.p.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, przedmiotowe tereny znajdują się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej oznaczonej symbolem „U” – tereny zabudowy usługowej. W jednostce tej zabudowa mieszkaniowa dopuszczona została wyłącznie w ramach istniejących obiektów z możliwością uzupełnienia ich układu, podczas gdy to funkcja usługowa ma stanowić przeważającą funkcję .

Lokalizacja funkcji mieszkaniowej we wschodniej części obszaru planu stanowi kontynuację układu istniejącego w terenie 1.U/M oraz nawiązuje do pojedynczych obiektów obecnych w terenie 1.U/M i 3.U/M, podczas gdy w terenach, o których mowa w uwadze brak jest zdefiniowanej struktury zabudowy mieszkaniowej, która mogłaby podlegać uzupełnieniu. Obecnie, teren 2.U. jest zagospodarowany zabudową usługową. Brak jest jakichkolwiek przesłanek potwierdzających potrzebę zmian w zagospodarowaniu tego terenu. Ponadto, intensywnie użytkowany teren 2.U stanowi czytelną granicę pomiędzy terenami o funkcji mieszkaniowej i usługowej. W terenie 1.U obecne są tylko 2 budynki mieszkalne, które nie wpisują się w żaden układ, ponad to są w znacznym stopniu zdegradowane i w części wyłączone z użytkowania ze względu na stan techniczny. Zaznaczyć należy również, że struktura wielkościowa i własnościowa działek w terenie 1.U w sposób znaczący utrudniałaby jego racjonalne zagospodarowanie na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Szerokość większości działek jest tu bowiem mniejsza niż 20,0 m, nieruchomości pozostają własnością różnych podmiotów, w tym współwłasnością nawet kilkunastu osób fizycznych. Plan nie zakłada w tym obszarze obligatoryjnego przeprowadzenia procedury scalenia i podziału.

Przedmiotowa nieruchomość usytuowana jest w granicach miasta, jednak poza jego intensywnie zurbanizowaną częścią. Jej sąsiedztwo stanowią głównie tereny zabudowy mieszkaniowej oraz rozległe tereny zieleni w postaci Parku „Zdrowie” i Ogrodu Botanicznego, które stanowią część strefy rekreacyjno-wypoczynkowej Łódź-Zachód. Prawidłowe kształtowanie ładu przestrzennego w tym rejonie wymaga zachowania równowagi pomiędzy wymogami ochrony środowiska i potrzebą rozwoju terenów inwestycyjnych. Wskaźnik powierzchni zabudowy dla nieruchomości już zagospodarowanych na cele zabudowy mieszkaniowej, a zlokalizowanych w granicach obszaru objętego projektem planu nie przekracza 0,3. Przy uwzględnieniu stanu zagospodarowania terenów sąsiednich oraz lokalnych warunków środowiskowych wskaźnik powierzchni zabudowy ustalony został w projekcie planu na poziomie 0,3. Możliwości inwestycyjne wynikające z ustalonego w projekcie planu wskaźnika powierzchni zabudowy nie odbiegają od możliwości właściwych dla innych nieruchomości położonych w granicach terenu 2.U/M. Przyjęta na poziomie 0,3 wartość wskaźnika realizuje potrzebę jednakowego traktowania właścicieli innych położonych w granicach planu nieruchomości o takim samym przeznaczeniu.

Różnice w możliwościach inwestycyjnych pomiędzy warunkami ustalonymi w decyzji o warunkach zabudowy, a ustaleniami projektu planu wynikają przede wszystkim ze zmiany powierzchni odniesienia dla obliczania wskaźnika powierzchni zabudowy, tj. powierzchni działki budowlanej (co jest rezultatem wymogu zapewnienia ochrony zasobów przyrodniczych doliny rzeki Łódki). Powierzchnia działki budowlanej wg projektu planu wynosi ok. 7 800 m², podczas gdy powierzchnia całej nieruchomości – ok. 12 464 m². Zapewnienie możliwości realizacji zabudowy w takim samym zakresie, jaki wynika z wydanej decyzji o warunkach zabudowy wymagałoby ustalenia wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie dwukrotnie wyższym niż obecnie (tj. ok. 0,64) i intensywności zabudowy na poziomie niemal trzykrotnie wyższym niż obecnie (tj. ok. 3,2), co przy konieczności zapewnienia dojazdów do nieruchomości, miejsc parkingowych oraz wymaganej względami środowiskowymi powierzchni biologicznie czynnej, jest niemożliwe do realizacji i jednocześnie naruszałoby ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi.

2)zmiany wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, który w przytoczonej decyzji o warunkach zabudowy został ustalony na poziomie min. 25% powierzchni nieruchomości objętej decyzją, natomiast w projekcie planu miejscowego na poziomie min. 30% powierzchni działki budowlanej. Zgodnie z wyliczeniami Składającej uwagę „*zielen po dodaniu obszaru 1.ZP ma zająć ponad połowę naszej nieruchomości. Stanowi to wzrost powierzchni czynnej przyrodniczo o ponad 100% wobec poprzednich wymagań. Wprowadzenie tak wysokiego wskaźnika nie ma uzasadnienia, gdyż teren jest położony w sąsiedztwie terenów zielonych. Ponadto teren położony jest w ścisłej zabudowie jednorodzinnej, ale dopuszcza handel, usługi, co z kolei wymaga np. miejsc parkingowych. (...) Przy takim procencie czynnej przyrodniczo powierzchni wiodąca funkcja staje się funkcja pod zielen.*”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: Prawidłowe kształtowanie ładu przestrzennego w tym rejonie wymaga zachowania równowagi pomiędzy wymogami ochrony środowiska i potrzebą rozwoju terenów inwestycyjnych. Stąd, uwzględniając lokalne warunki środowiskowe powierzchnia biologicznie czynna ustalona została w projekcie planu na poziomie 30%. Zgodnie z ustaleniami rysunku projektu planu, powierzchnia biologicznie czynna będzie

mogła być urządzona w południowej części przedmiotowej nieruchomości, poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, w obszarze wyłączonym z możliwości zabudowy z uwagi na uwarunkowania środowiskowe (zagrożenie zalaniem wodami powodziowymi rzeki Łódki). W terenie tym, w znacznym stopniu uwzględnić można wymagania projektu planu w zakresie powierzchni biologicznie czynnej.

Należy mieć na uwadze, że miejsca postojowe i część dojazdów może być zrealizowana z wykorzystaniem nawierzchni przepuszczalnych i umożliwiających wegetację roślin. Wówczas, zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie, 50% takich nawierzchni może być wliczona do bilansu terenu biologicznie czynnego, który jest definiowany jako cyt.: „*teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie*”.

Wyznaczona w projekcie planu strefa zieleni w postaci terenu 1.ZP. pełni funkcję buforową, ochronną wobec zasobów przyrodniczych znajdującego się po drugiej stronie rzeki Łódki Ogrodu Botanicznego. Tym samym realizuje zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego, sporządzonego na potrzeby projektu planu na podstawie art. 72 ust. 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, rekomendujące m.in. cyt. „*zachować tereny bezpośrednio sąsiadujące z Ogrodem Botanicznym jako aktywne przyrodniczo, pozbawione form zagospodarowania mogących negatywnie wpływać na walory krajobrazowe oraz warunki przyrodnicze funkcjonowania Ogrodu Botanicznego, zachować istniejące skupiny zieleni wysokiej oraz pojedynczych starszych drzew oraz ustalić odpowiednio wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej*”. Zasadność utrzymania szerokiej strefy zieleni wzdłuż doliny Łódki potwierdza stanowisko Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej (uchwała nr 14/IX/2019 z dnia 2 grudnia 2019 r.) oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (WOOŚ.410.26.2020.MGw z dnia 3 lutego 2020 r., WOOŚ.410.67.2020.MGw z dnia 20 marca 2020 r.).

3), „*Projekt m.p.z. p. przeznaczył lwią część naszej nieruchomości pod zielenią urządzonej. Gmina powinna w pierwszej kolejności przeznaczać na takie cele własny zasób nieruchomości, a nie nieruchomości prywatne. Ponadto nieruchomość była do tej pory nieruchomością pod zabudowę. Obszar naszej nieruchomości leży w granicach miasta, co uzasadnia zabudowę. Grunty w tym rejonie miały wysoką wartość tylko z tego powodu, że nadawały się pod zabudowę.*” Składające uwagę twierdzą, że uchwalenie planu w takiej treści jak projektowana spowoduje istotną stratę w ich majątku w związku z zawartą przedwstępną umową sprzedaży nieruchomości, której dotyczy uwaga.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: Przeznaczenie części nieruchomości stanowiących własność Składających uwagę na cele zieleni urządzonej (teren 1.ZP) wynika z lokalnych uwarunkowań środowiskowych – hydrologicznych, terenowych i przyrodniczych. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w dolinie rzeki Łódki, w południowej części przylegając bezpośrednio do jej koryta.

Zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, tereny wzdłuż doliny rzeki Łódki zostały wyłączone

z możliwości zabudowy i przeznaczone na cele: „Z”- tereny zieleni urządzonej (...) i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej. Jednocześnie w Studium określony został zasięg terenów zagrożonych zalaniem wodami powodziowymi m.in. dla rzeki Łódki. Podstawą do ich wskazania w Studium był specjalistyczny dokument, sporządzony na zlecenie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi i wykorzystywany przy sporządzaniu dokumentów planistycznych (*„Identyfikacja przestrzeni Łodzi wskazanych do ograniczenia zainwestowania z uwagi na zagrożenia związane ze spływem wód powierzchniowych”*, Stolarska M., Łukasiewicz G.). Ustalenia ww. dokumentu, wskazują m.in., że południowa część nieruchomości, której dotyczy uwaga (około 5 100 m²) powinna podlegać ograniczeniom w zakresie zagospodarowania terenu, w tym sytuowania obiektów budowlanych w związku z występowaniem zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi. Projekt planu miejscowego uwzględnia w tym zakresie ustalenia Studium w związku z wymogiem z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: *„Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”* oraz art. 9 ust. 4 ww. ustawy, który wskazuje, że *„ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”*.

Należy zaznaczyć, że przedmiotowa nieruchomość usytuowana jest poza intensywnie zurbanizowaną częścią miasta. Jej sąsiedztwo stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej oraz rozległe tereny zieleni w postaci Parku „Zdrowie” i Ogrodu Botanicznego stanowiące składową strefy rekreacyjno-wypoczynkowej Łódź-Zachód. Prawidłowe kształtowanie ładu przestrzennego w tym rejonie wymaga zachowania równowagi pomiędzy wymogami ochrony środowiska i potrzebą rozwoju terenów inwestycyjnych. Wyznaczona w projekcie planu strefa zieleni w postaci terenu 1.ZP. pełni funkcję buforową, ochronną wobec zasobów przyrodniczych znajdującego się po drugiej stronie rzeki Łódki Ogrodu Botanicznego. Tym samym realizuje zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego, sporządzonego na potrzeby projektu planu na podstawie art. 72 ust. 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, rekomendujące m.in. cyt. *„zachować tereny bezpośrednio sąsiadujące z Ogrodem Botanicznym jako aktywne przyrodniczo, pozbawione form zagospodarowania mogących negatywnie wpływać na walory krajobrazowe oraz warunki przyrodnicze funkcjonowania Ogrodu Botanicznego, zachować istniejące skupiny zieleni wysokiej oraz pojedynczych starszych drzew oraz ustalić odpowiednio wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej”*.

4)zmiany intensywności zabudowy oraz wysokości zabudowy, które zgodnie z ustaleniami przytoczonej decyzji o warunkach zabudowy pozwalały na realizację maksymalnej powierzchni całkowitej możliwej do wybudowania – 24 974 m², natomiast zgodnie z ustaleniami projektu planu miejscowego - 9 398 m² (intensywność zabudowy na poziomie 1,2 oraz wysokość zabudowy - 15,0 m). Zgodnie z wyliczeniami Składających uwagę ustalenia decyzji dawały *„2,6 razy większe możliwości dla inwestora”*, a *„intensywność zabudowy zmalała ponad dwu i półkrotnie”*.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: Nieruchomość, której dotyczy uwaga nie została w całości przeznaczona w projekcie planu na cele budowlane, co wynika bezpośrednio z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, w myśl których tereny wzdłuż doliny rzeki Łódki zostały wyłączone z możliwości zabudowy („Z”-tereny zieleni urządzonej (...) i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej). Zgodnie

z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „*Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem*”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że „*ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Wyznaczenie w projekcie planu terenu budowlanego o większym zasięgu niż wynika on ze Studium (obejmującym całą przedmiotową nieruchomość) byłoby niezgodne z przepisami ww. ustawy.

Różnice w możliwościach inwestycyjnych pomiędzy warunkami ustalonymi w decyzji o warunkach zabudowy, a ustaleniami projektu planu wynikają przede wszystkim ze zmiany powierzchni odniesienia dla obliczania wskaźnika powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy, tj. powierzchni działki budowlanej. Wg projektu planu wynosi ona ok. 7 800 m², podczas gdy powierzchnia całej nieruchomości – ok. 12 464 m². Co za tym idzie, możliwa do realizacji powierzchnia całkowita zabudowy wynosi mniej niż wynikałoby to z ustaleń decyzji o warunkach zabudowy.

Zapewnienie możliwości realizacji zabudowy w takim samym zakresie, jaki wynika z wydanej decyzji o warunkach zabudowy wymagałoby ustalenia intensywności zabudowy na bardzo wysokim poziomie około 3,2, co docelowo byłoby niezgodne ze wskaźnikiem brutto przyjętym w Studium na poziomie 2,0 dla całej jednostki „U”. Należy mieć na uwadze, że ustalona w projekcie planu wartość wskaźnika (1,2) jest wyższa niż intensywność zabudowy zrealizowanej w sąsiedztwie.

Przedmiotowa nieruchomość usytuowana jest poza intensywnie zurbanizowaną częścią miasta. Jej sąsiedztwo stanowią tereny głównie zabudowy mieszkaniowej oraz rozległe tereny zieleni w postaci Parku „Zdrowie” i Ogrodu Botanicznego, które stanowią część strefy rekreacyjno-wypoczynkowej Łódź-Zachód. Prawidłowe kształtowanie ładu przestrzennego w tym rejonie wymaga zachowania równowagi pomiędzy wymogami ochrony środowiska i potrzebą rozwoju terenów inwestycyjnych. Stąd, uzasadnione jest ograniczenie intensywności zabudowy w przedmiotowym rejonie i ustalenie wskaźnika na maksymalnym poziomie 1,2, który pozwala na realizację do 4 kondygnacji z całkowitym wykorzystaniem wskaźnika powierzchni zabudowy, co odpowiada skali zabudowy istniejącej w sąsiedztwie.

5) zmiany wskaźnika liczby miejsc postojowych, który w przytoczonej decyzji o warunkach zabudowy został ustalony na poziomie 1 miejsce na 1 mieszkanie, natomiast w projekcie planu miejscowego - 1,2 miejsce na 1 mieszkanie.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: Ustalony w projekcie planu wskaźnik na poziomie 1,2 miejsca parkingowego na każde mieszkanie wynika z prowadzonej spójnej miejskiej polityki parkingowej, zgodnie z którą liczba miejsc postojowych w nowoprojektowanych terenach zabudowy mieszkaniowej powinna być większa niż liczba mieszkań. W dotychczas uchwalonych planach miejscowych dla analogicznych terenów o funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustalone wskaźniki na poziomie co najmniej 1,2 miejsca postojowego na każde mieszkanie (tj. 1,5 miejsca albo 2 miejsca na 1 mieszkanie). Jest to związane przede wszystkim z rozwojem motoryzacji, przejawiającym się ogólnym wzrostem ilości aut, a także wzrostem ilości aut pozostających w dyspozycji jednej rodziny. Ponad to, realizacja nowych inwestycji mieszkaniowych powinna zaspokajać

nie tylko potrzeby parkingowe osób, rodzin zamieszkujących poszczególne lokale mieszkalne, ale także zapewniać możliwość parkowania osobom odwiedzającym.

Zagwarantowanie dodatkowych miejsc postojowych jest szczególnie istotne obszarach, gdzie nie ma możliwości parkowania w terenach publicznych, np. na miejscach wydzielonych w pasie drogowym. W przedmiotowym obszarze brak jest możliwości parkowania w ulicy Konstantynowskiej. Ustalony w projekcie planu wskaźnik zapewni prawidłowe funkcjonowanie zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

II. Drugie wyłożenie do publicznego wglądu miało miejsce w okresie od 1 września 2021 r. do 22 września 2021 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 6 października 2021 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Marcin GOŁASZEWSKI

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia

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: budowa kanału sanitarnego oraz deszczowego w ul. Konstantynowskiej.

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

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

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Marcin GOŁASZEWSKI

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 2022 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne o obiekcie

Rada Miejska w Łodzi na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Łódki, położonej w rejonie ulicy Konstantynowskiej.

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LXXII/1934/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 czerwca 2018 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Łódki, położonej w rejonie ulicy Konstantynowskiej.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 13 ha znajduje się w obrębie osiedli: Zdrowie-Mania oraz Złotno. Ograniczony jest od zachodu terenami zieleńca Łódzkie Błonia, od północy – ul. Konstantynowską, od wschodu i południa – Ogrodem Botanicznym im. Jakuba Mowszowicza.

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

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, 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 poprzez:

- 1) uporządkowanie istniejącej oraz wprowadzenie nowej zabudowy;
- 2) zachowanie i ochronę elementów systemu ekologicznego miasta, m.in. doliny rzeki Łódki;
- 3) powiązanie terenów współtworzących strefę terenów rekreacyjno-wypoczynkowych ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną pozostałej części miasta.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986).

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 budynków i przestrzeni publicznych;

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

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

a) wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej, dróg, linii tramwajowych oraz prac prowadzonych w korycie rzeki Łódki,

b)wprowadzenie klasyfikacji terenów pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych,

c)wprowadzenie nakazu stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub o niewielkiej intensywności emisji źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza,

d)wprowadzenie nakazu odprowadzania ścieków bytowych w oparciu o istniejącą lub projektowaną miejską sieć kanalizacji sanitarnej,

e)wprowadzenie możliwości gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych lokalizowanych poza obszarem zagrożonym zalaniem wodami powodziowymi rzeki Łódki wskazanym na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi - do czasu budowy miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,

f)wprowadzenie nakazu stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie na miejscu wód opadowych i roztopowych, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,

g)wprowadzenie nakazu stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,

h)oznaczenie granic terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 %,

- obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 % ,

- i)oznaczenie granic obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2 % ,

j)wprowadzenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w obszarze zagrożonym zalaniem wodami powodziowymi rzeki Łódki,

k)wprowadzenie nakazu stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych,

l)wprowadzenie nakazu urządzenia dla każdej nieruchomości miejsca do gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku,

m)wprowadzenie zakazu lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,

n)dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez wskazanie zabytku wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz ustalenie zasad jego ochrony,

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

6)walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych;

7)prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w uporządkowanych relacjach w stosunku do istniejących przestrzeni publicznych;

8)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;

9)potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu teren przeznaczony pod drogę publiczną oraz teren zieleni urządzonej;

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

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

a)przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu,

b)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;

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 i 2389) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

13)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.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Łódki, położonej w rejonie ulicy Konstantynowskiej w przewidzianym terminie wpłynął jeden wniosek, który został rozpatrzony zarządzeniem Nr 1974/VIII/19 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 30 sierpnia 2019 r. w sprawie rozpatrzenia wniosku złożonego w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Łódki, położonej w rejonie ulicy Konstantynowskiej.

Projekt planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 sierpnia 2020 r. do 25 września 2020 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 27 sierpnia 2020 r. W terminie przewidzianym do składania uwag, tj. do dnia 11 października 2020 r. wpłynęły 2 uwagi. Zarządzeniem Nr 7570/VIII/21 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 25 czerwca 2021 r. żadna z uwag nie została uwzględniona. Rozpatrzenie uwag nie wymagało wprowadzenia zmian do projektu planu.

Ze względu na konieczność uwzględnienia w projekcie planu treści map zagrożenia powodziowego projekt planu został skorygowany w niezbędnym zakresie. Wprowadzenie zmian wymagało ponowienia procedury planistycznej.

Ponowne wyłożenie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko odbyło się w dniach od 1 września 2021 r. do 22 września 2021 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 21 września 2021 r. Przedmiotem wyłożenia była wyłącznie część projektu planu objęta zmianą. W terminie przewidzianym do składania uwag, tj. do dnia 6 października 2021 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

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: ulicę zbiorczą (ul. Konstantynowską);

2) uwzględniono przebieg istniejących tras autobusowych i tramwajowych, które umożliwią maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wprowadzenie: dróg rowerowych oraz terenów zieleni urządzonej;

4) obszar, dla którego został sporządzony projekt planu stanowi część miasta, która wymaga uzupełnienia istniejącej struktury przestrzennej na terenach niezagospodarowanych.

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 Nr LXXIX/2113/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 listopada 2018 r. W momencie dokonania oceny obszar projektu planu nie był objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.


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

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 w okresie 10 lat, co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Należy jednak mieć na uwadze, że z uwagi na brak wystarczających informacji oraz złożony charakter planowanych inwestycji, wskazany ujemny wynik finansowy może ulec zmianie w związku z innym niż przyjęte prawdopodobieństwem realizacji pewnych inwestycji.

Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

Opracowany projekt planu miejscowego uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu był dwukrotnie wykładany do publicznego wglądu. Podczas pierwszego wyłożenia do projektu planu miejscowego wpłynęły 2 uwagi. Ich rozpatrzenie nie spowodowało konieczności wprowadzenia zmian do projektu. Ze względu na konieczność uwzględnienia w projekcie planu treści map zagrożenia powodziowego projekt planu został skorygowany w niezbędnym zakresie. Wprowadzenie zmian wymagało ponowienia procedury planistycznej. Na etapie drugiego wyłożenia nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu. W związku z powyższym Prezydent Miasta przedstawia Radzie Miejskiej w Łodzi projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

z-ca Dyrektora MPU w Łodzi
d.s. Koordynacji Projektowania

Paulina Górka