

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 2024 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Szczecińskiej, Zadraż, Wykowej, Gryczanej i Rąbieńskiej.

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 2024 r. poz. 609 i 721) 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 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Szczecińskiej, Zadraż, Wykowej, Gryczanej i Rąbieńskiej wraz z jej integralnymi częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego 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. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych

określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

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

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

- 1) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 2) elewacja frontowa – ściana budynku znajdująca się od strony przestrzeni publicznej;
- 3) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegający do drogi publicznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 4) infrastruktura techniczna – przewody, sieci i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 5) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczona na rysunku planu linia określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) elementów nadwieszń takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - c) ogniomuru, podpory konstrukcyjnej,
 - d) tarasów, werand i ogrodów zimowych,
 - e) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - f) izolacji termicznej, okładzin oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie w przypadku zabudowy istniejącej;
- 7) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane w budynkach istniejących obejmujące: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych;
- 8) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;
- 9) 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 działce, przy czym wymóg ten nie obowiązuje w przypadku realizacji dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe na danej działce, a w przypadku dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w danym terenie;

- 10) 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;
- 11) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone numerem i symbolem;
- 12) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łodzi;
- 13) usługi handlu wielkopowierzchniowego – usługi handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży równej 1000 m² i wyższej;
- 14) usługi uciążliwe – działalność usługowa powodująca przekroczenie standardów jakości środowiska obowiązujących dla przeznaczenia terenu;
- 15) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 16) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 17) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 18) 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;
- 19) zabudowa frontowa – zabudowa lokalizowana na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 20) zabudowa istniejąca – budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych dotyczących prawa budowlanego.

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

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) w zakresie kształtowania standardów zagospodarowania i użytkowania terenów:
 - a) zabezpieczenie korytarza komunikacyjnego dla realizacji projektowanego przedłużenia ulicy Wojska Polskiego,
 - b) zachowanie i ochrona terenów wspierających system ekologiczny miasta,
 - c) zapewnienie właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę a terenami otwartymi, aktywnymi przyrodniczo;

2) w zakresie przeznaczenia terenów zakaz lokalizacji:

- a) usług uciążliwych,
- b) punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;

3) w zakresie lokalizacji zabudowy:

a) zakaz sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej z wyjątkiem terenów 1MNW-MNB-UL i 1MNW-U, terenów zabudowy bliźniaczej oraz sytuacji określonych w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa,

b) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, zlokalizowanej:

- w całości poza liniami zabudowy – dopuszczenie wyłącznie remontu lub przebudowy oraz wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
- w części poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy bez konieczności uwzględniania linii zabudowy nieprzekraczalnej, a w przypadku rozbudowy – uwzględniając wyznaczoną linię zabudowy nieprzekraczalną;

4) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:

a) dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych dla terenów, zawartych w rozdziale 3, określa się maksymalną wysokość zabudowy – 30 m,

b) intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów, zawartych w rozdziale 3, dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy wynoszącej 0,3 ,

c) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wskaźników i parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów, zawartych w rozdziale 3:

- przekraczającej maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy lub maksymalną wysokość 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 zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania, bez konieczności osiągnięcia minimalnych wskaźników określonych w planie;

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

a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: tynku, kamienia, betonu architektonicznego, metalu, włókno–cementu, ceramiki budowlanej, drewna, szkła bezbarwnego lub w odcieniach szarości,

b) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:

- naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych,

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

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

- dla dachów innych niż płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w kolorze ceglonym, brązowym, szarym, grafitowym, czarnym lub naturalnym kolorze materiału;

6) w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych:

- a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków, z wyjątkiem skrzynek przyłączy oraz instalacji służących iluminacji budynków lub zapewnieniu bezpieczeństwa,
- b) dopuszczenie zakładania na obiektach budowlanych usytuowanych przy granicy z terenami dróg publicznych znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;

7) w zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) obowiązują parametry określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów, zawartych w rozdziale 3,
- b) parametry te nie dotyczą działek:
 - wydzielanych pod nowe drogi lub poszerzenie dróg istniejących oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dróg, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz wylesień
- 2) w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu oraz zieleni – nakaz zapewnienia ciągłości korytarza powiązań przyrodniczych w terenach: 1ZN, 2ZN, 3ZN i 1L, w zakresie swobodnego przepływu mas powietrza oraz migracji roślin i zwierząt;
- 3) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami – nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
 - a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,

- b) doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczonych na cele zabudowy i dróg oraz retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,
 - c) prowadzenie gospodarki odpadami poprzez miejski system gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 4) w zakresie ochrony wód – zakaz:
- a) stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód;
 - b) wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieków wodnych, stawów i rowów, spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego;
- 5) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;
- 6) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi – zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych z zakresu środowiska, w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem:
- a) tereny 1MNW i 1MNW-MNB oraz istniejącą zabudowę mieszkaniową w terenach: 1ZN, 2ZN i 3ZN zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,
 - b) tereny 1MNW-MNB-UL, 1MNW-U, 2MNW-U i 3MNW-U zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowe”
- w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 8) w zakresie odnawialnych źródeł energii – dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii.

§ 7. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDG, 2KDG, 1KDL, 1KDD i 2KDD, polegające na nakazie stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

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

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

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

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

- 1) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wskazanych na rysunku planu stref kontrolowanych od gazociągów określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych;
- 2) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt 1, ustalenia dotyczące strefy kontrolowanej nie obowiązują.

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

- 1) drogi zapewniające połączenie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym:
 - a) tereny dróg głównych 1KDG i 2KDG,
 - b) teren drogi lokalnej 1KDL;
- 2) drogi stanowiące lokalny układ komunikacyjny:
 - a) tereny dróg dojazdowych 1KDD i 2 KDD,
 - b) drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu.

§ 11. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych dotyczącą nowo projektowanych budynków lub ich części:

- 1) dla samochodów osobowych:
 - a) dla mieszkań – 1 miejsce na każde mieszkanie,
 - b) dla usług – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej.

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

- 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglać w górę do kolejnej liczby całkowitej;
- 2) poprzez sumowanie minimalnych liczb miejsc do parkowania wymaganych dla poszczególnych części budynków wielofunkcyjnych.

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

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

- 1) wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;

2) nakaz lokalizacji nowej oraz rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem stacji transformatorowych oraz infrastruktury technicznej, która jedynie jako nadziemna może pełnić swoją funkcję.

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

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę – magistrala Polesie 16 w ul. Traktorowej;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków – Kolektor V;
- 3) podstawowy odbiornik wód opadowych i roztopowych – rzeka Zimna Woda, zbiorniki chłonne;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia Dn 110 zlokalizowany w ul. Rąbieńskiej oraz gazociąg niskiego ciśnienia Dn 110 zlokalizowany w ul. Zadraż;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowe Punkty Zasilania Teofilów 110/15 kV oraz Koziny 110/15 kV.

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

§ 14. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami: 1KDG, 2KDG, 1KDL, 1KDD i 2KDD – dla dróg publicznych.

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

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

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%, a dla budynków mieszkalnych maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – łącznie 150 m²,

- b) intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych – minimum 0,05, maksimum 0,3,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – maksimum 9,0 m,
 - budynków gospodarczych i garaży – maksimum 5,0 m,
 - b) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 30⁰ do 40⁰,
 - budynków gospodarczych i garaży – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 40⁰ lub dachy płaskie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – dopuszczenie lokalizacji funkcji usługowych wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego.
4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m².
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) powierzchnię działki – minimum 1000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki – minimum 20 m;
 - 3) kąt położenia działki w stosunku do pasa drogowego – 90⁰.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) teren infrastruktury technicznej - z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

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%, a dla budynków mieszkalnych maksymalna powierzchnia zabudowy łącznie 150 m²,
 - b) intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych – minimum 0,05, maksimum 0,7,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 45%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych – maksimum 9,0 m,
- budynków gospodarczych i garaży – maksimum 5,0 m,

b) geometria dachów:

- budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 40° ,
- budynków gospodarczych i garaży – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 40° lub dachy płaskie;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – dopuszczenie lokalizacji funkcji usługowych wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 400 m^2 .

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 400 m^2 ;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20 m;
- 3) kąt położenia działki w stosunku do pasa drogowego – 90° .

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW-MNB-UL obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług rzemieślniczych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

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 65%,
- b) intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych – minimum 0,05, maksimum 1,1,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 15%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych i usługowych – maksimum 9,0 m,
- budynków gospodarczych i garaży – maksimum 5,0 m,

b) geometria dachów:

- budynków mieszkalnych i usługowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 40° ,

- budynków gospodarczych i garaży – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 40° lub dachy płaskie;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – maksymalna powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych na działce budowlanej – łącznie 150 m^2 .

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 400 m^2 .

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

1) powierzchnię działki – minimum 400 m^2 ;

2) szerokość frontu działki – minimum 20 m ;

3) kąt położenia działki w stosunku do pasa drogowego – 90° .

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla terenu 1MNW-U – maksimum 40% ,

- dla terenu 2MNW-U – maksimum 33% ,

- dla terenu 3MNW-U – maksimum 20% ,

b) intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych:

- dla terenu 1MNW-U – minimum $0,05$, maksimum $0,30$,

- dla terenu 2MNW-U – minimum $0,05$, maksimum $0,33$,

- dla terenu 3MNW-U – minimum $0,05$, maksimum $0,40$,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30% ;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych – maksimum $10,5 \text{ m}$,

- budynków usługowych:

-- dla terenu 1MNW-U – maksimum $10,5 \text{ m}$,

- dla terenu 2MNW-U – maksimum 5,5 m,
- dla terenu 3MNW-U – maksimum 8,0 m,
- budynków gospodarczych i garaży – maksimum 5,0 m,

b) geometria dachów:

- budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 30⁰ do 40⁰,
- budynków usługowych, gospodarczych i garaży – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 40⁰ lub dachy płaskie;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – maksymalna powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych na działce budowlanej – 150 m².

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

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20 m;
- 3) kąt położenia działki w stosunku do pasa drogowego – 90⁰.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszczenie remontu i przebudowy istniejącej zabudowy;
- 3) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na następujących warunkach:
 - a) powierzchnia zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – maksimum 150 m²,
 - budynków gospodarczych i garaży łącznie – maksimum 50 m²,
 - b) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – maksimum 9 m,
 - budynków gospodarczych i garaży – maksimum 5 m,

c) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° lub dachy płaskie.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 4000 m^2 ;
- 2) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego – minimum $25,0 \text{ m}$;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 70° - 90° .

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – teren lasu.

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

- 1) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie lasów;
- 2) zakaz lokalizacji budynków.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDG, 2KDG, 1KDL, 1KDD i 2KDD obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) 1KDG i 2KDG – tereny dróg głównych,
 - b) 1KDL – teren drogi lokalnej,
 - c) 1KDD i 2KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

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

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG**:
 - a) klasę G – główna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od $16,2 \text{ m}$ do $25,5 \text{ m}$, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDG**:
 - a) klasę G – główna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od $19,0 \text{ m}$, do $30,6 \text{ m}$, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL**:
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od $0,0 \text{ m}$ do $18,3 \text{ m}$, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD**:
 - a) klasę D – dojazdowa,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 2,0 m, do 6,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDD:
- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 0,0 m, do 5,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Podane szerokości w liniach rozgraniczających nie obejmują lokalnych poszerzeń i narożnych ściąg linii rozgraniczających przy łukach drogi i skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

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

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

Projektodawcą jest

Prezydent Miasta Łodzi

**PIERWSZY WICEPREZYDENT
MIASTA ŁODZI**
Adam Pustelnik

RADCA PRAWNY
Hubert Brażdziński
Łd-M-1557

**DYREKTOR
DEPARTAMENTU PLANOWANIA
I ROZWOJU GOSPODARCZEGO**
Robert Kowalik

**P.o. DYREKTORA
BIURA ARCHITEKTA MIASTA**
Robert Sobański

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

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

RADCA PRAWNY
Regina Wojaś
Łd - 940
21.08.2024

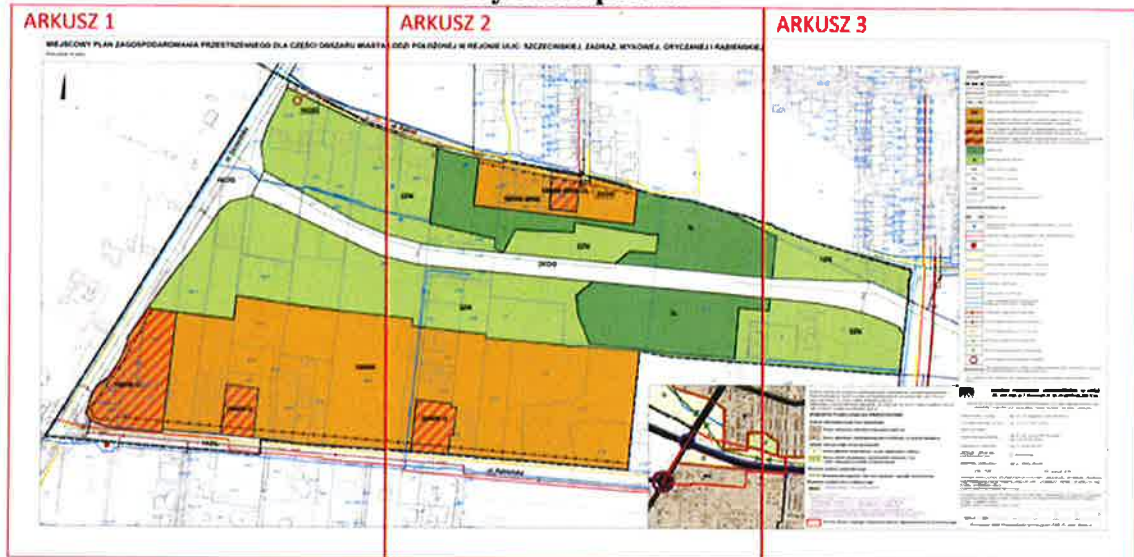
Kierownik Zespołu Projektowego nr 5
mgr Inż. arch. Joanna Pelc-Muszyńska

20.08.2024
GŁÓWNY SPECJALISTA
Michał Rausiak

mgr inż. arch. Joanna Pelc-Muszyńska
mgr inż. arch. Joanna Pelc-Muszyńska

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

Rysunek planu.



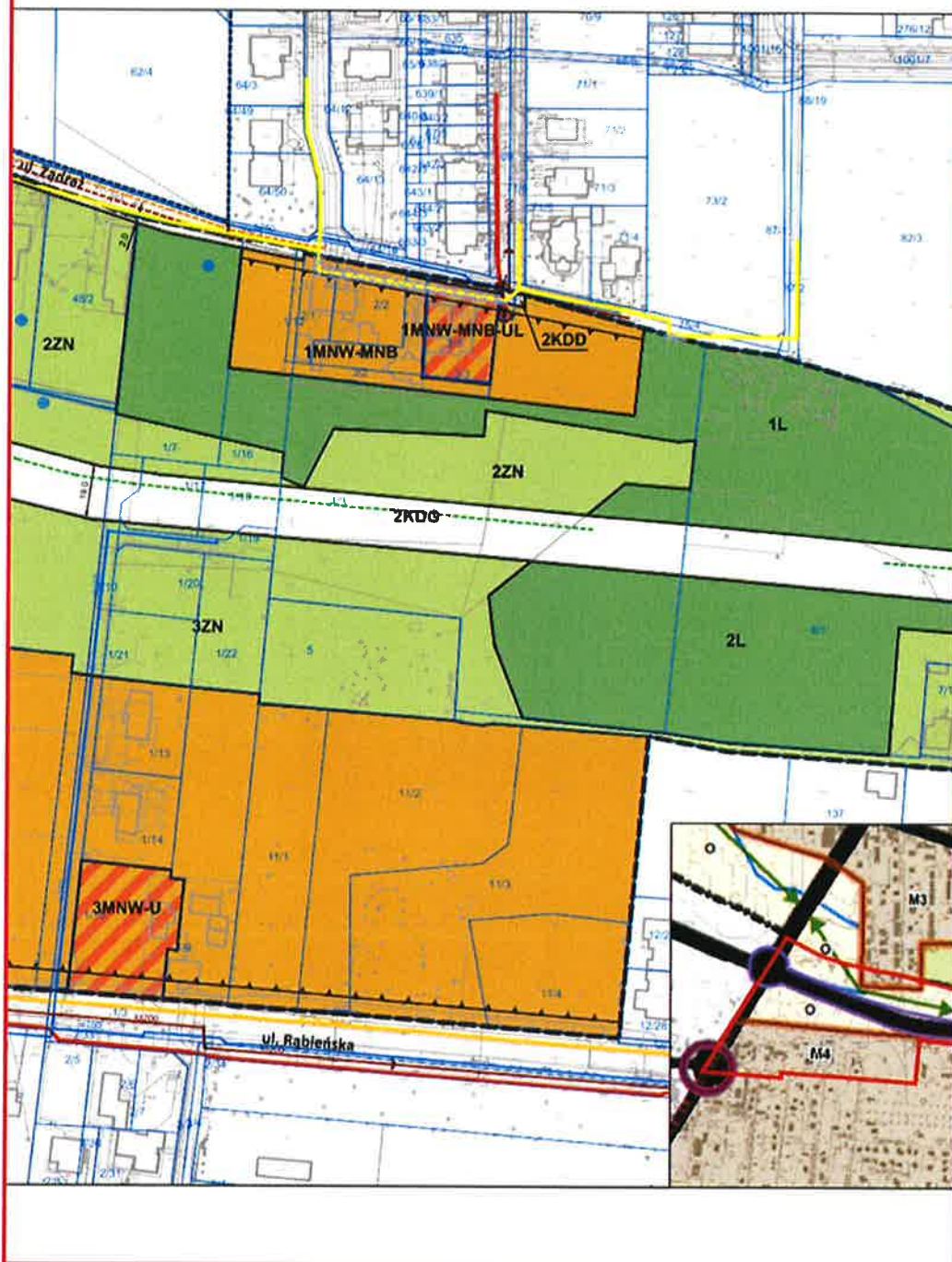
ARKUSZ 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA
RYSUNEK PLANU



ARKUSZ 2

ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: SZCZECIŃSKIEJ, ZADRAŻ, WYKOWEJ, GRZYCZANEJ I RĄBIEŃSKIEJ.



LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ BLIŹNIACZEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ BLIŹNIACZEJ LUB USŁUG
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ BLIŹNIACZEJ LUB USŁUG RZEMIEŚLNICZYCH
	TEREN LASU
	TEREN ZIELENI NATURALNEJ
	TEREN DROGI GŁÓWNEJ
	TEREN DROGI LOKALNEJ
	TEREN DRÓGI DOJAZDOWEJ
	STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRANICA MIASTA
	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UDOKUMENTOWANEGO UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH
	ISTNIEJĄCY KABEL ELEKTROENERGETYCZNY ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	ISTNIEJĄCA STACJA TRANSFORMATOROWA
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG NISKIEGO CIŚNIENIA
	POSTULOWANY GAZOCIĄG NISKIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCY WODOCIĄG
	POSTULOWANY WODOCIĄG
	WODY POWIERZCHNIOWE ŚRÓDLĄDOWE ISTNIEJĄCY CIĘK WODNY "LUBCZYNA"
	ISTNIEJĄCA KANALIZACJA SANITARNA
	POSTULOWANA KANALIZACJA SANITARNA
	POSTULOWANA KANALIZACJA TŁOCZNA
	ISTNIEJĄCA KANALIZACJA DESZCZOWA
	POSTULOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
	POSTULOWANA PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA OBSZAREM PLANU

CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 401

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

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: **Szczecińskiej, Zadraż, Wykowej, Gryczanej i Rąbieńskiej** został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 17 czerwca 2024 r. do 8 lipca 2024 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 22 lipca 2024 r. **wpłynęło 7 uwag**. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Uwaga Nr 1

- wpłynęła 18 czerwca 2024 r.,
- dotyczy działki nr 48/7, w obrębie P-41,

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o zmianę parametrów określonych w rozdziale 3 w § 15 następujących zapisów:

z

1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
na

1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
szeregowej i bliźniaczej;

z

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 30%, a dla budynków mieszkalnych maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - łącznie 150 m²,

b) intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych - minimum 0,05, maksimum 0,3,

na

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) **wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 30%,**

b) intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych - minimum 0,05, maksimum **0,4,**

z

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych - maksimum 9,0 m,

- budynków gospodarczych i garaży - maksimum 5,0 m,

b) geometria dachów:

- budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 40 stopni,

na

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych - maksimum 9,0 m,

- budynków gospodarczych i garaży - maksimum 5,0 m,

b) geometria dachów:

- budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych **od 2 stopni do 10 stopni**,

z

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

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

1) powierzchnię działki - minimum 1000 m²;

2) szerokość frontu działki - minimum 20 m

na

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - **500 m²**.

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

1) powierzchnię działki - minimum **500 m²**;

2) szerokość frontu działki - minimum 20 m.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Działka objęta uwagą położona jest w obszarze, który w obowiązującym Studium wprowadza jednostkę funkcjonalno-przestrzenną M4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach. Dla jednostki M4 Studium ustala następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów: powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30%, intensywność zabudowy – maksimum 0,3 oraz dążenie do uporządkowania struktury poprzez odpowiednią parcelację działek – powierzchnia powyżej 1000 m².

Dopuszczenie na działce objętej uwagą możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej o postulowanych w uwadze wskaźnikach zagospodarowania terenu stałoby w sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r.,

zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.).

Ustalone w planie gabaryty budynków – wielkość budynków na działce budowlanej oraz geometria dachów nawiązują do sąsiadującej istniejącej zabudowy, a ich wprowadzenie podyktowane zostało dbałością o ład przestrzenny.

Uwagi Nr 2 i 6 (tej samej treści)

- wpłynęły:

- w dniu 20 lipca 2024 r. oraz drugi egzemplarz w dniu 24 lipca 2024 r. (nadana w dniu 19 lipca 2024 r.) – uwaga nr 2,

- w dniu 23 lipca 2024 r. (nadana w dniu 19 lipca 2024 r.) – uwaga nr 6

- dotyczą:

- działki nr 1/14, w obrębie P-1 – uwaga nr 2,

- działki nr 1/13, w obrębie P-1 – uwaga nr 6.

Treść uwag:

Składający uwagi konstatują, że zgodnie z założeniami przyjętymi w wyłożonym do publicznego wglądu miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działki nr 1/13 i 1/14 w obrębie P-1 sąsiadujące ze sobą, zlokalizowane są w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonej symbolem 1MNW, dla którego nie określono wskaźnika procentowego dla przeznaczenia uzupełniającego oraz, że dla terenu został ustalony wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 30%, a dla budynków mieszkalnych maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - łącznie 150 m² i zwracają się o cytując:

„ *Określenie procentowe przeznaczenia uzupełniającego na poziomie maksimum 20% przeznaczenia podstawowego.*

• *zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy dla budynków mieszkalnych na działce budowlanej - łącznie do 200m² (przy zachowaniu procentowego wskaźnika maksimum 30%)*

• *poprawienie zapisów w planie, ponieważ oznaczony teren jest terenem przeznaczonym tylko pod budownictwo mieszkaniowe.*”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

W § 15 ust. 2 pkt 2 lit. a projektu planu miejscowego określono, że przeznaczenie uzupełniające dla terenu 1MNW to teren usług, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego. Przeznaczenie uzupełniające zostało zdefiniowane w § 4 ust. 1 pkt 9 lit. b i jest to przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe na danej działce i jest realizowane zgodnie z określonymi w projekcie planu dla terenu 1MNW wskaźnikami i nie może dominować nad przeznaczeniem podstawowym. Ponadto zgodnie z ustaleniami projektu planu (§ 15 ust. 3 pkt 3) lokalizacja funkcji usługowej może być realizowana wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego. Nie występuje zatem konieczność określenia procentowego udziału przeznaczenia uzupełniającego.

Ustalone w planie gabaryty budynków – wielkość budynków na działce budowlanej nawiązują do sąsiadującej istniejącej zabudowy, a ich wprowadzenie podyktowane zostało dbałością o ład przestrzenny.

Jeżeli intencją składającego uwagę było żądanie poprawienia zapisów tak aby teren 1MNW był przeznaczony wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, to należy wyjaśnić, że ustalone w planie przeznaczenie terenu 1MNW nawiązuje do istniejącego zainwestowania obszaru planu, a dopuszczone przeznaczenie uzupełniające w postaci usług nie musi być realizowane. Właściciel nieruchomości decyduje o skorzystaniu z przeznaczenia uzupełniającego.

Uwaga Nr 3

- wpłynęła w dniu 20 lipca 2024 r. oraz drugi egzemplarz w dniu 24 lipca 2024 r. (nadana w dniu 19 lipca 2024 r.),

- dotyczy działki nr 1/15, w obrębie P-1.

Treść uwagi:

Składający uwagę stwierdza, cytując:

„Zgodnie z założeniami przyjętymi w wyłożonym w dniu 17 czerwca 2024 planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Szczecińskiej, Zadraż, Wykowej, Gryczanej i Rąbieńskiej działka o numerze 1/15 obręb P-1 została oznaczona jako 3MNW-U - tereny zabudowy usługi z wykluczeniem handlu wielkopowierzchniowego.”

i zwraca się o, cytując:

„Zwracam się o zmianę przeznaczenia działki nr 1/15 na tereny oznaczone jako 1MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

Pozostawienie działki jako teren 3MNW-U będzie zaburzało istniejącą tkankę zabudowy o obiekty dysharmonizujące i pogłębi chaos przestrzenny, stąd zwracam się aby działka 1/15 była oznaczona jako teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą (1MNW).”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Wyznaczenie na działce objętej uwagą terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego - 3MNW-U podyktowane było bieżącym i potencjalnym zagospodarowaniem działki, tj. faktem iż przedmiotowa działka objęta jest prawomocnym pozwoleniem na budowę budynku o funkcji zgodnej z wprowadzonym w planie miejscowym przeznaczeniem terenu. Daje to możliwość skorzystania zarówno z przeznaczenia na funkcję usługową jak i mieszkaniową, a ostateczna decyzja należy do właściciela terenu. Tereny MNW-U zostały wyznaczone wyłącznie wzdłuż ulicy Rąbieńskiej oraz u zbiegu ulic Rąbieńskiej i Szczecińskiej w przeważającej części ze względu na ich istniejące zagospodarowanie, tj. występowanie zabudowy usługowej.

Uwagi Nr 4 i 7 (tej samej treści)

- wpłynęły:

- w dniu 20 lipca 2024 r. – uwaga nr 4,

- w dniu 23 lipca 2024 r. (nadana w dniu 19 lipca 2024 r.) – uwaga nr 7
- dotyczą działek nr 48/7 oraz 48/6 w obrębie P-41.

Treść uwag:

Składający uwagi stwierdzają, że cytują:

„ Zgodnie z założeniami przyjętymi w wyłożonym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Szczecińskiej, Zadraż, Wykowej, Gryczanej i Rąbieńskiej - wyłożony dnia 17 czerwca 2024. Działki 48/7 oraz 48/6 zostały oznaczone jako tereny zabudowy mieszkaniowej i jednorodzinnej wolnostojącej - 1MNW.”

i zwracają się aby „...powyższy zapis pozostał bez zmian w wyłożonym planie.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Działki objęte uwagami położone są w obszarze, który w obowiązującym Studium wprowadza jednostkę funkcjonalno-przestrzenną M4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach oraz jednostkę funkcjonalno-przestrzenną O – tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, wyłączone spod zabudowy. Ponadto Studium w obszarze planu wyznacza korytarz drogowy dla projektowanej ulicy Wojska Polskiego.

Działka nr 48/7 oraz wąski fragment działki nr 48/6 służący jako dojazd zostały przeznaczone w planie miejscowym na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonej w planie symbolem 1MNW, a więc zgodnie z postulatem zawartym w uwadze. Pozostała część działki nr 48/6 (jej większa część) przeznaczona została zgodnie z obowiązującym Studium na tereny zieleni naturalnej oznaczone w projekcie planu symbolami 3ZN i 4ZN oraz na teren drogi publicznej oznaczonej w projekcie planu symbolem 2KDG.

Uwaga Nr 5

- wpłynęła w dniu 20 lipca 2024 r. oraz drugi egzemplarz w dniu 23 lipca 2024 r. (nadana w dniu 19 lipca 2024 r.),
- dotyczy działek nr: 38/7, 38/4 i 38/6 w obrębie P-41.

Treść uwagi:

Składający uwagę stwierdza, że cytując:

„ Zgodnie z założeniami przyjętymi w wyłożonym w dniu 17 czerwca 2024 planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Szczecińskiej, Zadraż, Wykowej, Gryczanej i Rąbieńskiej działki o numerze 38/7, 38/6 oraz 38/4 obręb P-41 oznaczone jako 1MNW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego.

Zostały przyjęte następujące wskaźniki:

- *Wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 40%*
- *Intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych - maksimum 0,30*
- *Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%*
- *Ustalono linię zabudowy od ul. Szczecińskiej”*

i zwraca się o, cytując: ”

- *zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy dla terenu 1MNW-U - maksimum 55%*
- *zwiększenie górnej wartości intensywności zabudowy kondygnacji nadziemnych - maksimum 0,40*
- *zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do minimum 12% - stan istniejący dla wskazanych powyżej działek.*
- *Przesunięcie linii zabudowy w stronę ul. Szczecińskiej tak aby nie przechodziła przez istniejący budynek znajdujący się na działce 38/4.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Działki objęte uwagą położone są w obszarze jednostki funkcjonalno-przestrzennej M4, na którym obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) wprowadza jako dopuszczalne – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej. Dla jednostki M4 Studium ustala następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów: powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30%, intensywność zabudowy – maksimum 0,3.

Dopuszczenie na działce objętej uwagą możliwości realizacji zabudowy o postulowanych w uwadze wskaźnikach zagospodarowania terenu stałoby w sprzeczności z ustaleniami Studium.

Ustalony w planie wskaźnik powierzchni zabudowy nawiązuje do sąsiadującej istniejącej zabudowy, a jego wprowadzenie podyktowane zostało dbałością o ład przestrzenny.

Linia zabudowy wzdłuż ulicy Szczecińskiej została wyznaczona w sposób uwzględniający jej rozbudowę łącznie z towarzyszącą infrastrukturą. Dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu zlokalizowanej w części poza liniami zabudowy § 5 pkt 3 lit. b tiret drugie, projekt uchwały ustala dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy bez konieczności uwzględniania linii zabudowy nieprzekraczalnej, a w przypadku rozbudowy – uwzględniając linię nieprzekraczalną.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

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

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

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

- nabycie nieruchomości pod realizację inwestycji celu publicznego,
- budowa dróg publicznych, chodników i dróg dla pieszych i rowerów,
- budowa infrastruktury technicznej.

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

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

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

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne planu w postaci dokumentu elektronicznego, o którym mowa
w art. 67a ust. 3 ustawy.**

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Szczecińskiej, Zadraż, Wykowej, Gryczanej i Rąbieńskiej.

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LX/1813/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 1 czerwca 2022 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Szczecińskiej, Zadraż, Wykowej, Gryczanej i Rąbieńskiej.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 17 ha położony jest w zachodniej części miasta, na terenie osiedla Złotno. Obejmuje on w dużej części tereny obecnie niezagospodarowane, zarezerwowane pod budowę korytarza drogowego ulicy „Wojska Polskiego”. Miejscami występuje na nim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zlokalizowana głównie przy ulicach Zadraż i Rąbieńskiej. Granice obszaru objętego planem miejscowym wyznaczają:

- 1) od północy – ul. Zadraż,
- 2) od wschodu – ul. Wykowa,
- 3) od południa – ul. Rąbieńska,
- 4) od zachodu – ul. Szczecińska.

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

Celem planu jest zabezpieczenie korytarza komunikacyjnego dla realizacji projektowanego przedłużenia ulicy Wojska Polskiego, zachowanie i ochrona terenów wspierających system ekologiczny miasta, a także zapewnienie właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę a terenami otwartymi, aktywnymi przyrodniczo, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta określoną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.

W obowiązującym Studium obszar objęty projektem planu miejscowego znajduje się w następujących jednostkach funkcjonalno-przestrzennych:

- M3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wyznaczone w północnej części obszaru, stanowiące uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej w strefie zurbanizowanej zwartej,
- M4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach, wyznaczone w południowej części obszaru, stanowiące uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej w strefie zabudowy peryferyjnej,
- O – tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, wyznaczone w południowej części obszaru. Działania dotyczące istniejącej zabudowy na terenie „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. W związku z powyższym w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zlokalizowanej w terenach ZN, określone zostały możliwości i zasady prowadzenia działań budowlanych.

W zakresie układu komunikacyjnego Studium wyznacza tereny dróg, tj. projektowane przedłużenie ulicy „Wojska Polskiego” na odcinku od ul. Szczecińskiej do ul. Jana Karskiego jako drogi klasy głównej, wskazując tę drogę jako przestrzeń publiczną. Zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w przypadku obszarów przestrzeni publicznej obowiązkowe jest przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W projekcie planu miejscowego utrzymano klasę techniczną drogi głównej, oznaczając ją symbolem 2KDG oraz doprecyzowano linie rozgraniczające pasa drogowego.

Na obszarze, dla którego sporządzono niniejszy dokument, nie obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym określanie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu w ostatnich latach odbywało się w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W efekcie takiego mechanizmu procesów inwestycyjnych powstała zabudowa ingerująca w tereny aktywne przyrodniczo, wzdłuż których zgodnie ze Studium przebiega korytarz powiązań przyrodniczych. W związku z powyższym w terenach oznaczonych symbolami: 1ZN, 2ZN i 3ZN, w projekcie planu miejscowego wskazano nakaz zapewnienia ciągłości korytarza powiązań przyrodniczych, w zakresie swobodnego przepływu mas powietrza oraz migracji roślin i zwierząt.

Przedmiotem projektu planu dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Szczecińskiej, Zadraż, Wykowej, Gryczanej i Rąbieńskiej jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów, określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, określenie szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu terenów, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej oraz granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Projekt planu zgodnie ze Studium wyznacza:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony symbolem 1MNW, wyznaczony pomiędzy ul. Rąbieńską a terenem zieleni naturalnej projektowanym wzdłuż ulicy Wojska Polskiego,
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oznaczony symbolem 1MNW-MNB, wyznaczony pomiędzy ul. Zadraż a terenem zieleni naturalnej i terenem leśnym projektowanymi wzdłuż ulicy Wojska Polskiego,
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług rzemieślniczych oznaczony symbolem 1MNW-MNB-UL wyznaczony z uwagi na istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zlokalizowaną przy ul. Zadraż, określone zostały możliwości i zasady prowadzenia działań budowlanych wśród terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczone symbolami 1MNW-U, 2MNW-U i 3MNW-U wyznaczone przy ulicy Rąbieńskiej,
- tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami: 1ZN, 2ZN i 3ZN, wyznaczone wzdłuż projektowanego przedłużenia ul. Wojska Polskiego,
- tereny lasów, oznaczone symbolami 1L i 2L wyznaczone wzdłuż ulicy Zadraż i Wojska Polskiego,

- tereny dróg publicznych: dróg głównych - 1KDG (ulica Szczecińska), 2KDG (projektowana ulica Wojska Polskiego), drogi lokalnej 1KDL (ul. Rąbieńska), drogi dojazdowej 1KDD i 2KDD (ul. Zadraż).

W projekcie planu zrezygnowano z ustalania szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenów wynikających z występowania istniejących sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej. Szczegółowe rozwiązania dotyczące ograniczeń w użytkowaniu nieruchomości, przez które ta sieć przebiega, będą wdrażane na etapie realizacji inwestycji, na warunkach uzyskanych od gestora sieci. Wynika to z konieczności zapewnienia racjonalnych możliwości zagospodarowania i realizacji zabudowy na nieruchomościach przeznaczonych na cele budowlane. Rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest brakiem powszechnie obowiązujących przepisów prawnych wskazujących zakres ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z występowania tej infrastruktury technicznej. Wprawdzie przepis art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym daje organowi planistycznemu upoważnienie do zawarcia w planie miejscowym postanowień, które mogą w konsekwencji w sposób istotny ograniczać lub nawet pozbawić właściciela lub użytkownika wieczystego możliwości wykonywania konstytucyjnie chronionego prawa własności, jednakże tak poważna ingerencja w prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć.

Dla sieci gazowych zastosowano rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 640). W wyniku przeprowadzonej analizy parametrów istniejącej sieci gazowej w granicach obszaru objętego projektem planu, stwierdzono, że w pasach drogowych ulic Szczecińskiej i Rąbieńskiej przebiega sieć średniego ciśnienia dla której strefy kontrolowane w całości mieszczą się w liniach rozgraniczających wyznaczonych dla tych dróg. W pasie drogowym ulicy Zadraż oraz częściowo w terenach 1MNW-MNB i 1MNW-MNB-UL oraz 1ZL przebiega sieć gazowa niskiego ciśnienia, dla której strefy kontrolowane mieszczą się częściowo w liniach rozgraniczających ulicy Zadraż i częściowo w terenach 1MNW-MNB i 1MNW-MNB-UL oraz 1ZL przeznaczonych pod zabudowę.

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

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

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 przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających, linii zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenów, parametrów i zasad kształtowania zabudowy, zasad w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych i kolorystyki obiektów;

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju, poprzez wykorzystanie istniejących zasobów terenowych, wyznaczonych w Studium pod cele inwestycyjne na obszarach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, charakteryzujących się dostępem do sieci

komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej, a także zapewnienie właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy terenami inwestycyjnymi a terenami sąsiednimi;

3) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie:

a) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem istniejącej zabudowy i sposobu zagospodarowania obszaru oraz istniejącej infrastruktury technicznej i drogowej, a także ukształtowania terenu i występowania obszarów zieleni,

b) wymagań w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny dróg publicznych,

c) zasad sytuowania infrastruktury technicznej, poprzez nakaz lokalizacji nowej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniami określonymi w tekście projektu planu.

4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin poprzez:

a) wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem dróg, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i wylesień,

b) wprowadzenie nakazu zapewnienia ciągłości korytarza powiązań przyrodniczych w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZN, 2ZN, 3ZN i 1L w zakresie swobodnego przepływu mas powietrza oraz migracji roślin i zwierząt;

c) wprowadzenie zasad w zakresie ochrony wód, powietrza, ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym i hałasem, a także zasad w zakresie odnawialnych źródeł energii,

d) wprowadzenie nakazu stosowania kompleksowych rozwiązań w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami poprzez:

- doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,

- doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczonych na cele zabudowy i dróg oraz retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,

- prowadzenie gospodarki odpadami poprzez miejski system gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w mieście;

e) wyznaczenie terenów lasów zgodnie z istniejącymi użytkami leśnymi i zaproponowanie dolesień w terenach gminnych, a w miejscach wyznaczenia innego przeznaczenia zgodnie z obowiązującym Studium (tereny dróg publicznych i tereny przeznaczone pod zabudowę), uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne (decyzja Nr RRI.7151.10.31.2023 Marszałka Województwa Łódzkiego z dnia 8 kwietnia 2024 r.),

f) nie wprowadzono wymogów w zakresie ochrony gruntów rolnych – stosownie do art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) przepisów rozdziału 2 nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast;

g) nie określono wymagań dotyczących ochrony złóż kopalin ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez:

a) określenie zasad ochrony środowiska,

b) określenie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

c) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,

d) ustalenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu - w strefach kontrolowanych od gazociągów określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów zagospodarowania terenu i wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz drogową, przy wyznaczaniu nowych terenów zabudowy;

7) prawo własności, poprzez kształtowanie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dotychczasowego ich zagospodarowania i zabudowy, ingerując we własność prywatną w sposób racjonalny, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego, w celu wyznaczenia terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, a także w celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ładu przestrzennego;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez określenie maksymalnej wysokości obiektów budowlanych, a także dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;

9) potrzeby interesu publicznego, wskazując w projekcie planu granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, a także zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ładu przestrzennego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez:

a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i możliwości składania wniosków do planu miejscowego na piśmie w formie papierowej, w formie elektronicznej za pomocą środków komunikacji elektronicznej lub ustnie do protokołu,

b) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,

c) rozpatrzeniu Prezydenta Miasta Łodzi wniosków złożonych w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz zamieszczeniu go w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi oraz na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,

d) podanie do publicznej wiadomości informacji o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego i organizacji dyskusji publicznej, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń umieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,

e) umożliwienie składania uwag do planu,

f) zamieszczenie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu poprzez zamieszczenie zarządzenia Prezydenta Miasta Łodzi w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi oraz na stronie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi;

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 udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej i umożliwienie jej przebudowy i rozbudowy, a także poprzez budowę nowej sieci, doprowadzając ją do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy;

14) nie wprowadzono wymogów w zakresie potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, gdyż nie wyznaczono w projekcie planu terenów przemysłowych lub magazynowych mogących stworzyć zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

15) nie wprowadzono wymogów w zakresie potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, z uwagi na brak wyznaczania terenów rolniczych.

2. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego zagospodarowania obszaru w projekcie planu nie określono:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

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

3. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ww. ustawy ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Łodzi zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Do projektu planu w przewidzianym

w ogłoszeniu i obwieszczeniu terminie wpłynęło 13 wniosków, które nie zostały uwzględnione.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 17 czerwca do 8 lipca 2024 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 24 czerwca 2024 r. W terminie przewidzianym do składania uwag tj. do dnia 22 lipca 2024 r. wpłynęło 7 uwag, które nie zostały uwzględnione.

4. Zgodnie z art. 1 ust. 4 ww. ustawy uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomiczne przestrzeni w projekcie planu miejscowego zaplanowano lokalizowanie nowej zabudowy poprzez uzupełnienie i porządkowanie istniejących struktur funkcjonalno-przestrzennych. Projektowane tereny zabudowy oparto o istniejący układ komunikacyjny, a budowę nowych dróg dojazdowych zaplanowano w zakresie niezbędnym do obsługi nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zaproponowane rozwiązania przestrzenne uwzględniają i ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów po istniejących i projektowanych drogach publicznych, w tym również po ulicy „Wojska Polskiego”, której szerokość umożliwia lokalizację ścieżek rowerowych i pieszych. Ponadto dopuszczono realizację dróg wewnętrznych we wszystkich terenach.

Ponadto w projekcie planu uwzględniono ochronę istniejącego korytarza powiązań przyrodniczych, w zakresie swobodnego przepływu mas powietrza oraz migracji roślin i zwierząt.

Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano także wnioski zgłaszane m.in. przez instytucje i organy uprawnione do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego i prognozy oddziaływania na środowisko. Podczas prac nad projektem planu miejscowego kierowano się jednocześnie potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych oraz równoważeniem interesów publicznych i prywatnych.

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

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Prezydent Miasta Łodzi dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz przekazał Radzie Miejskiej w Łodzi. **W dniu 13 marca 2024 r. Rada Miejska w Łodzi**, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła **uchwałę Nr LXXXVIII/2684/24 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi**. Analiza ta wykazała, że nie zachodzi przesłanka, w której należałoby zweryfikować politykę przestrzenną miasta na obszarze objętym projektem przedmiotowego planu miejscowego.

Projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie:

- w zakresie dostępności architektonicznej – poprzez określenie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,

- w zakresie dostępności cyfrowej – poprzez zapewnienie dostępności strony internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi zgodnie z zamieszczoną deklaracją dostępności, wymaganą ustawą z dnia 4 kwietnia 2019 r. o dostępności cyfrowej stron internetowych i aplikacji mobilnych podmiotów publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1440), która umożliwia zapoznanie się ze stanem zaawansowania prac planistycznych, obwieszczeniami o przystąpieniu do sporządzenia planu i o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, uzyskanie informacji o możliwości i terminach składania wniosków i uwag oraz umożliwia zapoznanie się z rozwiązaniami planistycznymi przyjętymi w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie zmiany planu,

- w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej poprzez wykorzystanie w serwisie internetowym Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi zdalnego dostępu online do usługi tłumacza przez strony internetowe i aplikacje, zamieszczanie na stronie internetowej postaci plików elektronicznych zawierających teksty odczytywane maszynowo, a także zapewnienie, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, komunikacji z podmiotem publicznym w formie określonej w tym wniosku.

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

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia, co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Głównym źródłem wydatków z budżetu gminy będą wydatki z tytułu realizacji inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego oraz nabycie terenów pod inwestycje celu publicznego. Należy jednak podkreślić, że z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie, wskazany ujemny wynik finansowy może ulec zmianie.

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.

Z-ca Dyrektora
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi

Paulina Górska



DFP-BD-II.3024.142.2024

Łódź, dnia 26 sierpnia 2024 r.

Skarbnik Miasta Łodzi

ul. Sienkiewicza 5
90-113 Łódź
tel.: + 48 42 638 45 08
fax : + 48 42 638 45 55
e-mail: skarbnik@uml.lodz.pl
www.uml.lodz.pl

**Pani
Magdalena Talar-Wiśniewska
Dyrektor
Miejskiej Pracowni
Urbanistycznej w Łodzi**

W związku z przedłożonym do zaopiniowania przy piśmie z dnia 20.08.2024 r. (znak sprawy: MPU.ZP5.46.296.2022.JPM.DW) projektem uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonego w rejonie ulic: Szczecińskiej, Zadraż, Wykowej, Gryczanej i Rąbieńskiej, informuję, iż przyjmuję do wiadomości przedstawioną prognozę skutków finansowych.

Z uwagi na fakt, iż skutki finansowe ww. planu stanowią ujemny wynik finansowy na poziomie ok. (-) 8,1 mln zł, wszelkie działania wynikające z realizacji planu powinny być zgłaszane przez merytoryczne jednostki organizacyjne UMŁ z odpowiednim wyprzedzeniem.

Krzysztof Mączkowski

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	53118.153642.203610
Nazwa dokumentu	Opinia Skarbnika Miasta Łodzi nt. miejscowego planu.pdf
Tytuł dokumentu	
Sygnatura dokumentu	
Data dokumentu	
Skrót dokumentu	C1098FCCAC47F9ACA62A5DE2EFA95A4B5E37FEA B
Wersja dokumentu	1.0
Data podpisu	26.08.2024 12:17:23
Podpisane przez	Krzysztof Arnold Mączkowski Skarbnik Miasta Łodzi
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego

EZD 3.124.8.8.

Data wydruku: 26.08.2024

Autor wydruku: Walter Dorota (PROJEKTANT)