

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru
miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Frezjowej i Kosodrzewiny.**

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 1, 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 Frezjowej i Kosodrzewiny, zwanego dalej „planem”, wraz z integralnymi jej częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego na mapie 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 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 – elewacja budynku znajdująca się od strony przestrzeni publicznej;
- 3) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegający do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;

- 4) infrastruktura techniczna – przewody 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) obowiązująca linia zabudowy – wyznaczona na rysunku planu linia określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni elewacji frontowej budynku, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) elementów nadwieszzeń, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, ogniomur,
 - c) tarasów, werand,
 - 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 zabudowy istniejącej;
- 7) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;
- 8) przeznaczenie terenu – obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie, odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które przeważa na danej działce, przy czym wymóg ten nie obowiązuje w przypadku realizacji dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe na danej działce, a w przypadku dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych - przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w danym terenie;
- 9) 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;
- 10) 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);
- 11) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone numerem i symbolem;
- 12) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łodzi;
- 13) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 14) zabudowa istniejąca – budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści 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) zachowanie i ochronę terenów otwartych wchodzących w skład systemu przyrodniczego miasta Łodzi,
 - b) zabezpieczenie korytarza komunikacyjnego dla realizacji projektowanego przedłużenia Alei Hetmańskiej,
 - c) kontynuację istniejącej struktury przestrzennej w postaci układu ulicowego;
- 2) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu – dla obiektów budowlanych określa się maksymalną wysokość zabudowy – 30,0 m, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej.

§ 6. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ i KDL polegające na nakazie stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

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

- 1) drogi zbiorczej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 2) drogi lokalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL;
- 3) terenu kanalizacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IK.

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

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

1) zakaz lokalizacji:

- a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu:
 - dróg,
 - infrastruktury kolejowej,
 - infrastruktury technicznej,
 - urządzeń wodnych, melioracji i obiektów mostowych,
 - zalesień,
- b) punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;

2) w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu oraz zieleni:

- a) nakaz zapewnienia ciągłości korytarza ekologicznego, wskazanego na rysunku planu, w zakresie swobodnego przepływu mas powietrza oraz migracji roślin i zwierząt,
- b) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych z wyjątkiem działań wynikających z potrzeby zapewnienia przepływu wód powierzchniowych, a także budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych oraz prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej,
- c) nakaz ukształtowania przejścia dla dzikich zwierząt przez drogę o symbolu 1 KDZ oraz przez teren kanalizacji o symbolu 1IK pomiędzy terenami 1RN-ZN i 2RN-ZN;

3) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków – nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:

- a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do terenu przeznaczanego na cele zabudowy,
- b) realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy i dróg;

4) w zakresie ochrony wód:

- a) nakaz utrzymania istniejących cieków jako cieków otwartych,
- b) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub wodnej,

- c) zakaz wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieków wodnych, stawów oraz rowów melioracyjnych spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego,
 - d) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,
 - e) zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód;
- 5) w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz gospodarki odpadami – nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 6) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem:
- a) istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zlokalizowaną w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami RN-ZN zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - b) istniejącą zabudowę zagrodową zlokalizowaną w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami RN-ZN zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy zagrodowej” w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - c) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MNW-U zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 8) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi – zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa.

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

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

2. Parametry dotyczące działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3, nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod drogi lub pod infrastrukturę techniczną.

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

- 1) wynikające z przepisów odrębnych dotyczących prawa lotniczego:
 - a) ograniczenie wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, obejmujące również kominy, anteny oraz inne urządzenia umieszczone na obiekcie, w tym stanowiące inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, ze względu na położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Portu Lotniczego im. Władysława Reymonta na obszarze całego planu,
 - b) ograniczenie wysokości zabudowy, ze względu na położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) na obszarze całego planu;



2) wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego:

- a) wskazuje się granice terenu zamkniętego obejmujące tereny: 1KK, 1KDZ-KK i 2KDZ-KK,
- b) ograniczenia sytuowania budowli i budynków - na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa "A",
- c) ograniczenia w wykonywaniu robót ziemnych - na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa "B",
- d) ograniczenia w sytuowaniu drzew i krzewów - zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego,
- e) w przypadku zniesienia terenu zamkniętego ustalenia lit. a-d nie obowiązują.

§ 11. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowią tereny:

- 1) drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 1KDZ-KK, 2KDZ-KK;
- 2) drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL;
- 3) dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych położonych poza granicą obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR i 2KR;
- 5) dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.

§ 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, a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV lub wyższym, stacji transformatorowych oraz elementów infrastruktury technicznej, które jedynie jako nadziemne mogą pełnić swoje funkcje.

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

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę – magistrala wodociągowa biegnąca równolegle do ul. Rokicińskiej;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków – Kolektor VII;
- 3) podstawowy odbiornik wód opadowych i roztopowych – rzeka Ner, zbiorniki odparowalno-chłonne oraz zagospodarowane w miejscu powstawania;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia Dn 63 zlokalizowany w ul. Kosodrzewiny;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną – Główny Punkt Zasilania Janów 220/110/15 kV.

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

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 14. 1. Dla terenu 1MNW-U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren infrastruktury technicznej – z wyłączeniem 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) udział powierzchni zabudowy – maksimum 20%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,001, maksimum 0,25,
 - c) intensywność zabudowy dla kondygnacji podziemnych – maksimum 0,2,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 70%,
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:
 - dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – 1 stanowisko na każdy lokal mieszkalny,
 - dla usług – 1 stanowisko na każde 200 m² powierzchni obiektów usługowych,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania dla rowerów – minimum 1 stanowisko na każde 200 m² powierzchni obiektów usługowych,
 - g) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, przeznaczyć należy na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych,
 - h) wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów należy określać:
 - proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrągląc w górę do kolejnej liczby całkowitej,
 - poprzez sumowanie ilości miejsc parkingowych dla równoczesnego użytkowania dla obiektów wielofunkcyjnych, zgodnie z wymogami określonymi w tiret pierwsze;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków:
 - mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych – 10,5 m,
 - gospodarczych i garaży – 6 m,
 - b) geometria dachów – czterospadowe, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym układzie połączy i jednakowym kącie nachylenia do 35°;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej i większej niż 200 m²,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych - 200 m²,
 - c) dla zabudowy frontowej o dachach kalenicowych lokalizowanej, zgodnie z obowiązującą linią zabudowy - nakaz kształtowania kierunku głównej kalenicy dachu prostopadle lub równoległe do elewacji frontowej;
- 4) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów:
 - a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: tynku, kamienia naturalnego, betonu architektonicznego, 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, struktur barwionych – odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:

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

- c) dla dachów innych niż płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w postaci:
 - blachy dachowej lub materiału bitumicznego w kolorze brązowym, grafitowym lub naturalnym,

- dachówki w kolorze brązowym, szarym lub grafitowym,
- szkła,
- urządzeń fotowoltaicznych;

5) w zakresie lokalizowania urządzeń technicznych:

- a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków takich jak: klimatyzatory, anteny, przewody kominowe, z wyjątkiem skrzynek przyłączy oraz instalacji służących iluminacji lub zapewnieniu bezpieczeństwa,
- b) zakaz umieszczania na połaciach dachowych widocznych od strony terenów przestrzeni publicznych urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji oraz masztów telekomunikacyjnych,
- c) dopuszczenie umieszczania skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej na elewacjach frontowych lub ogrodzeniach, wyłącznie jako wbudowanych w ścianę lub ogrodzenie oraz pod warunkiem zastosowania kolorystyki dla widocznej części skrzynek odpowiadającej barwie elewacji lub ogrodzenia, w które są wbudowane, lub w kolorze grafitowym odpowiadającym barwie 7016 w systemie RAL lub w kolorze, który określają przepisy odrębne,
- d) 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.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 1500 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 30 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 3°.

§ 15. 1. Dla terenów od 1RN-ZN do 5RN-ZN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren infrastruktury technicznej – z wyłączeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
 - c) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - d) teren lasu.

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

- 1) zasady lokalizacji obiektów i funkcji – zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dla zabudowy istniejącej dopuszczenie remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy na następujących warunkach:
 - a) powierzchnia zabudowy dla budynków:
 - mieszkalnych – maksimum 150 m²,
 - gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – łącznie maksimum 50 m²,
 - gospodarczych, inwentarskich i garaży w zabudowie zagrodowej – łącznie maksimum 500 m²,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków:
 - mieszkalnych – 10,5 m,
 - gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 4,5 m,
 - gospodarczych, inwentarskich i garaży w zabudowie zagrodowej – 6 m,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz kącie nachylenia do 35° lub dachy płaskie;
- 3) zakaz realizacji zalesień w granicach korytarza ekologicznego oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 3000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 30 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – w zakresie od 60° do 90° z tolerancją 3°.

§ 16. 1. Dla terenu IIK obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren kanalizacji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren infrastruktury technicznej – z wyłączeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,

b) teren zieleni urządzonej.

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

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%.

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

1) powierzchnię działki – minimum 900 m²;

2) szerokość frontu działki – minimum 15 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – w zakresie od 60° do 90° z tolerancją 3°.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ i 1KDL obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) dla KDZ – teren drogi zbiorczej,

b) dla KDL – teren drogi lokalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

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

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

1) dla terenu 1KDZ:

a) klasę Z – zbiorcza,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 20,3 m do 38,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla terenu 1KDL – ulicy Kosodrzewiny:

a) klasę L – lokalna,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,7 m do 23,8 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.

§ 18. 1. Dla terenów 1KDZ-KK i 2KDZ-KK obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi zbiorczej lub komunikacji kolejowej i szynowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

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

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego oraz ustala się – zakaz lokalizacji budynków.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji kolejowej i szynowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

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

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego oraz ustala się – zakaz lokalizacji budynków.

§ 20. 1. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR i 2KR obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) przeznaczenie uzupełniające – tereny infrastruktury technicznej – wyłącznie budowle.

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

1) dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,2 m do 14,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KR szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,8 m do 12,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

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

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 23. 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

WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI

Tomasz Piotrowski

ZASTĘPCA DYREKTORA
Biura Architektury Miasta

Beata Koneczniak

DYREKTOR
Wydziału Urbanistyki i Architektury

Małgorzata Kasprówska

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

PROJEKTANT

Dorota Staręga

7.10.2024

RADCA PRAWNY

Hubert Bączkowski

Id. M-1557
7.10.2024

Koordinator
Zespołu Prawnego

Radca Prawny Sławomir Klimczak

7.10.2024

DYREKTOR
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi

Magdalena Talar-Wisniewska

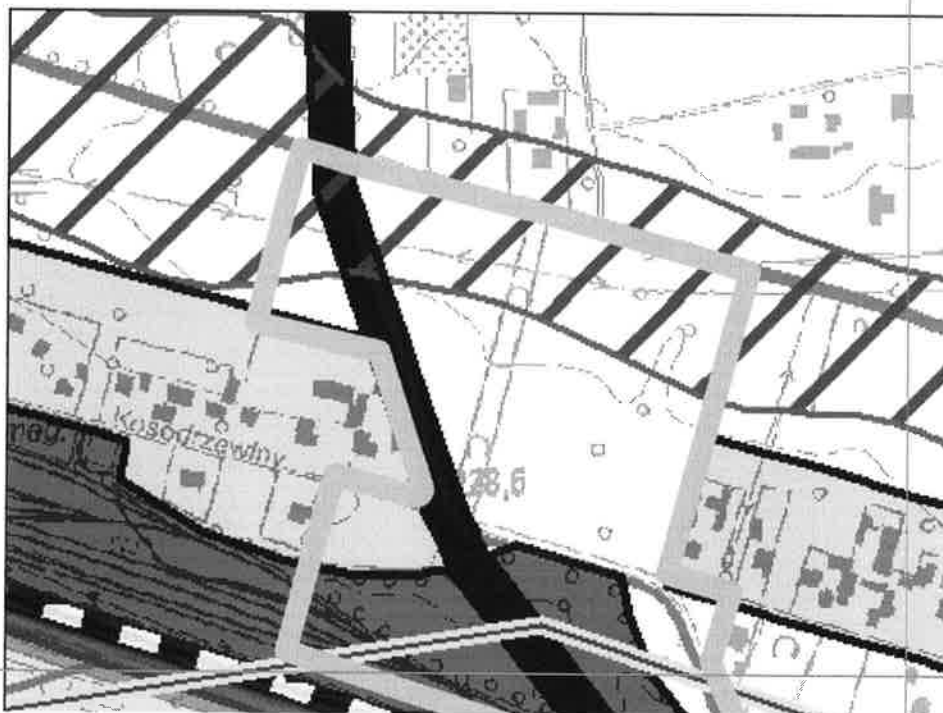
02.10.2024
GŁÓWNY SPECJALISTA

Michał Pawlak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSZCZENIA RYSUNEK PLANU

WYRYS I WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁÓDZI ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR LXIX/1753/18 RADA MIEJSKIEJ W ŁÓDZI Z DNIA 28 MARCA 2018 R. ZMIENIONE UCHWAŁAMI RADY MIEJSKIEJ W ŁÓDZI NR VII/215/19 Z DNIA 6 MARCA 2019 R. I NR LIV/1605/21 Z DNIA 22 GRUDNIA 2021 R.

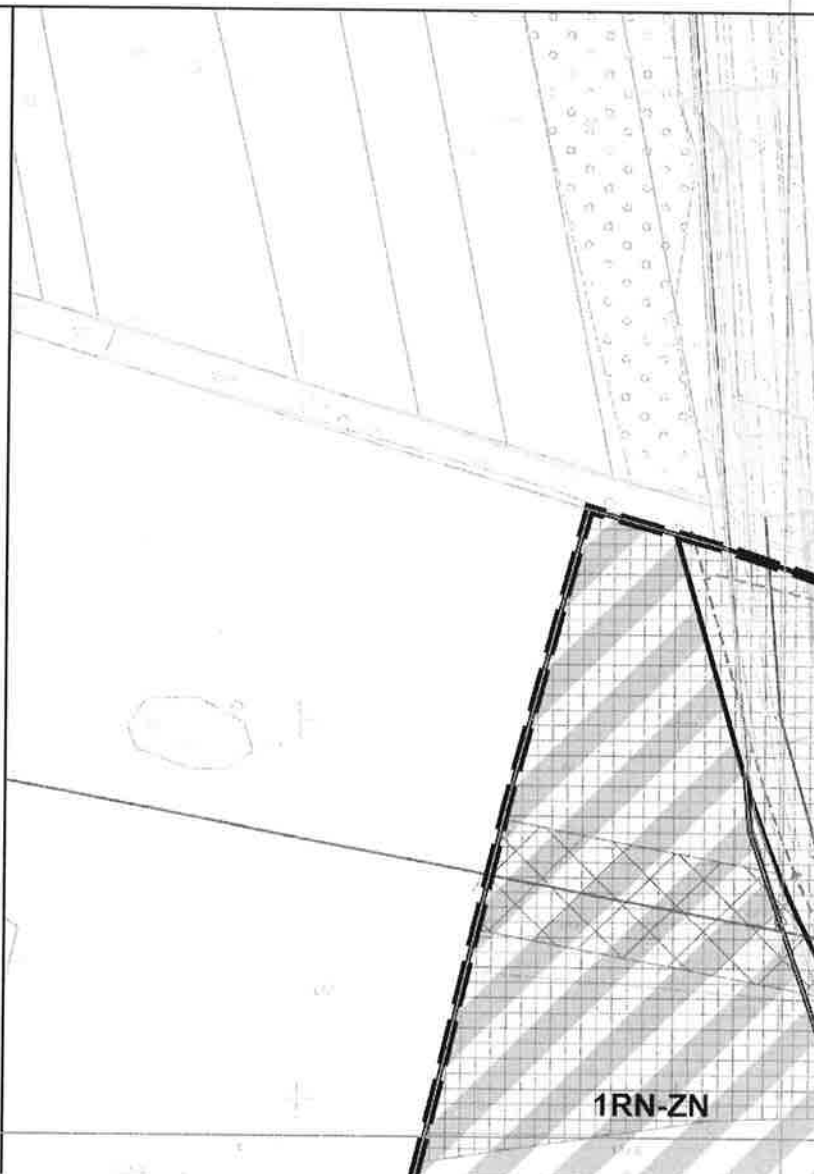
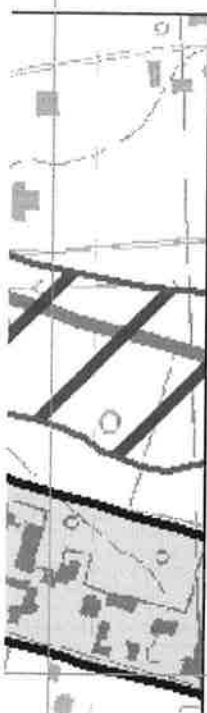
KIERUNKI - JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE



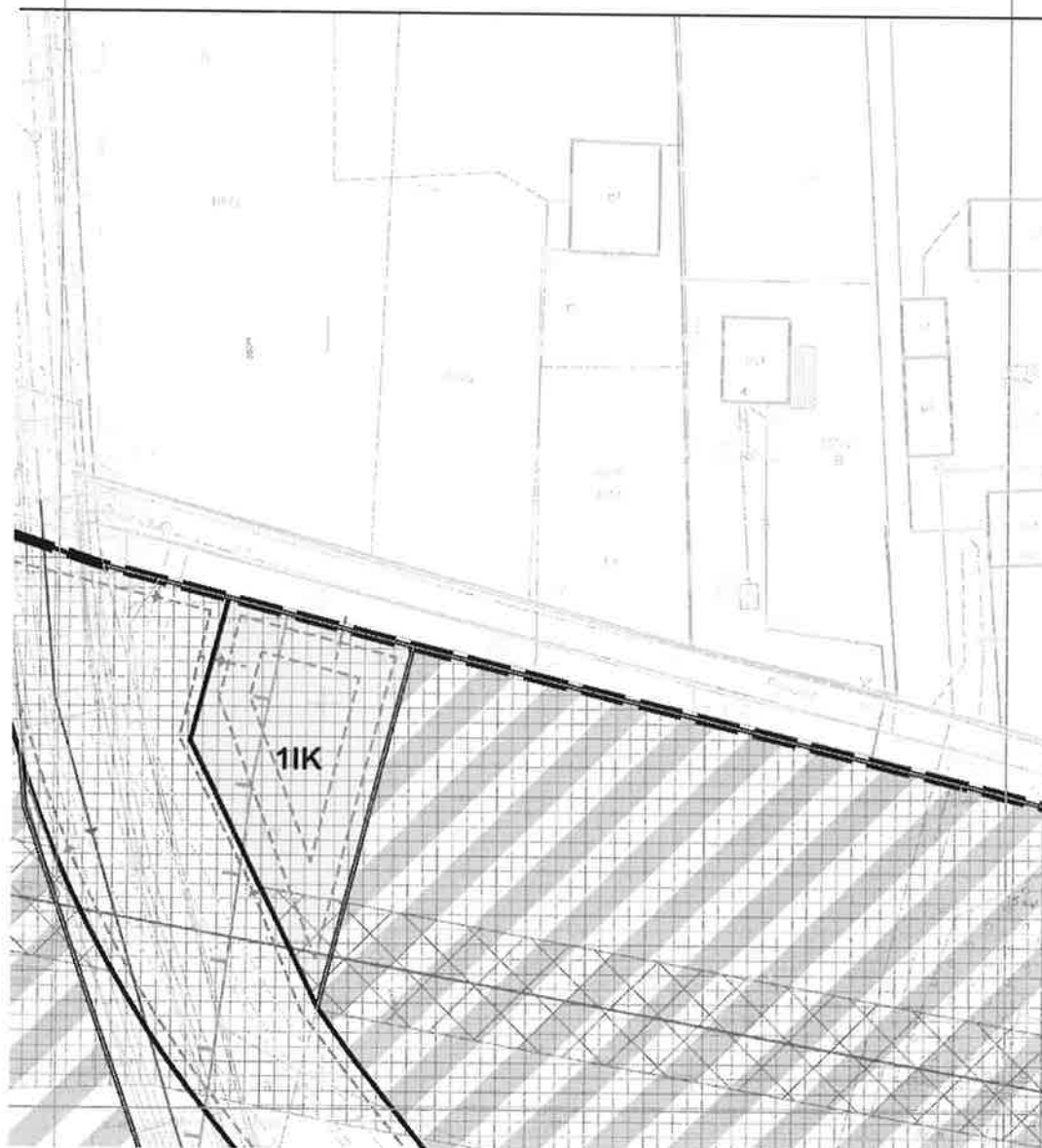
OSPODAROWANIA PRZESTRZENI

ROZWIĄZANIE
DLA ŁODZI
PRZEZ RADY
MIASTOWY
9 Z DNIA
15 MARCA
2021 R.

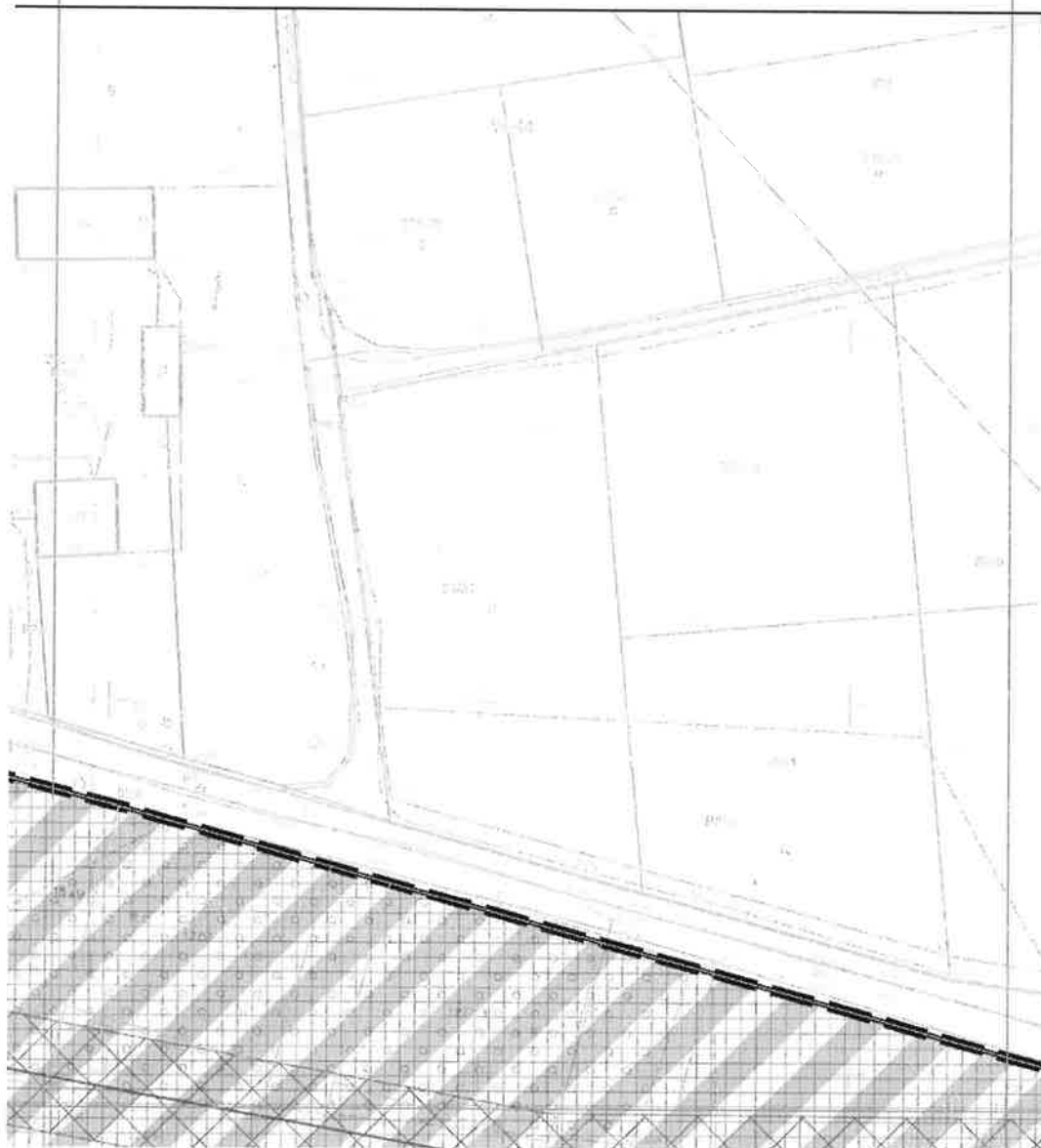
PLAN



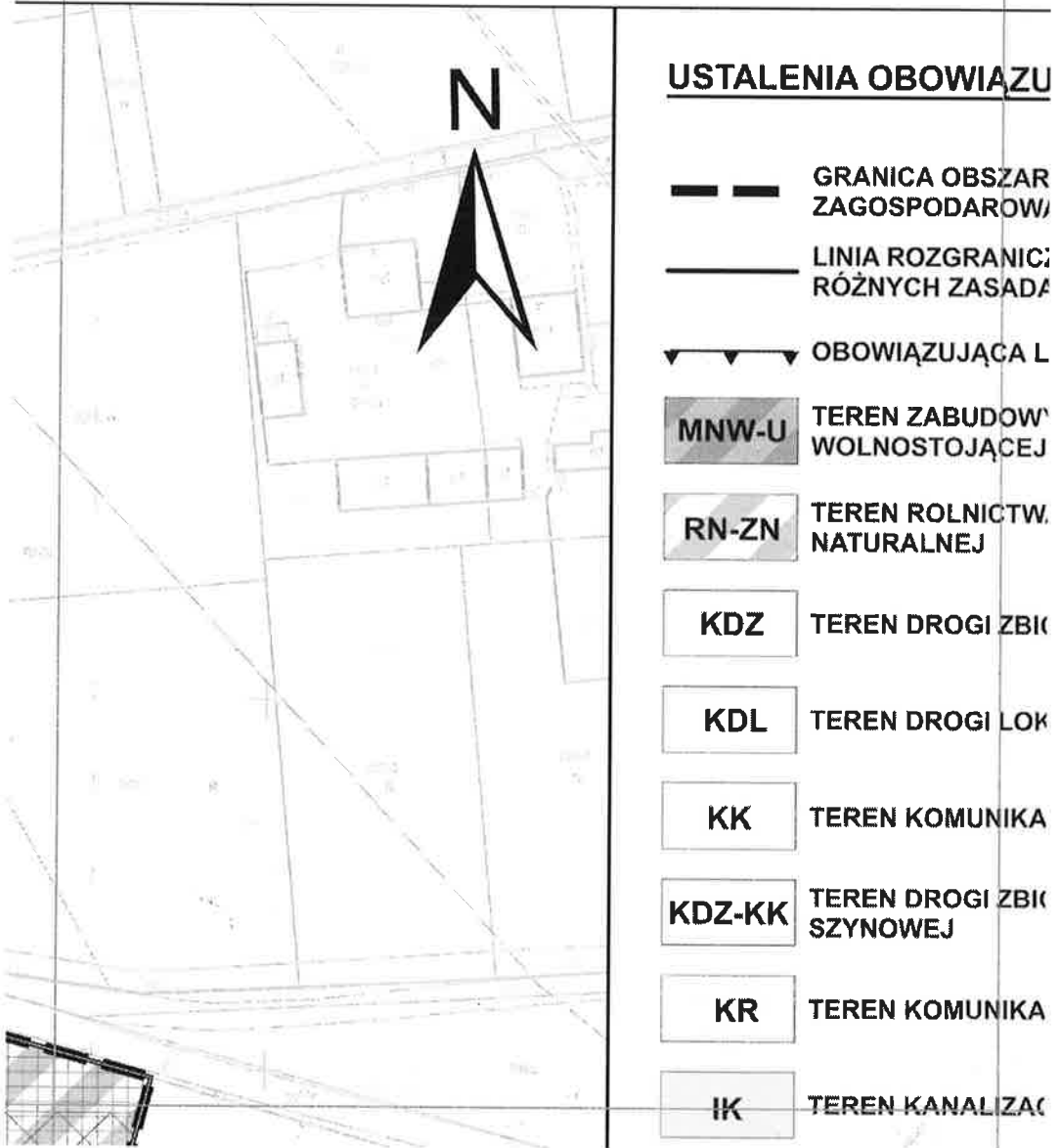
ZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZAR



ARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONE



NEJ W REJONIE ULIC FREZJOW



OWEJ I KOSODRZEWINY

WIAZUJĄCE

BSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM
AROWANIA PRZESTRZENNEGO

RANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB
ASADACH ŻAGOSPODAROWANIA

IĄCA LINIA ZABUDOWY

UDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
JĄCEJ LUB USŁUG

NICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI
EJ

GI ZBIORCZEJ

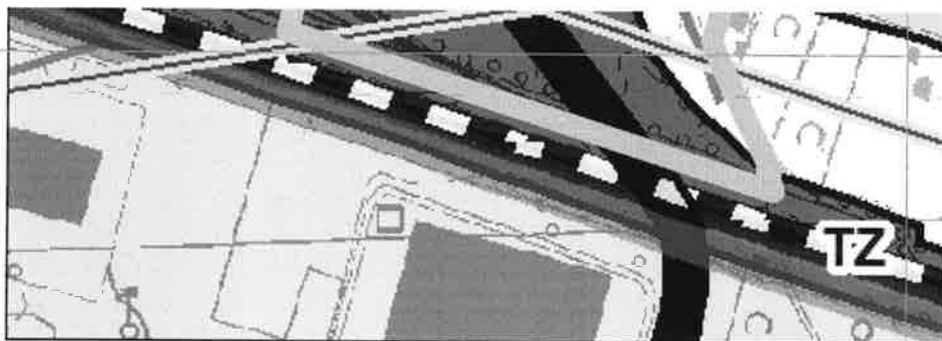
GI LOKALNEJ

UNIKACJI KOLEJOWEJ I SZYNOWEJ

GI ZBIORCZEJ LUB KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ I

UNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

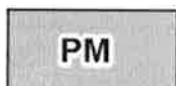
ALIZACJI



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE

TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ - STREFA OGÓLNO-MIEJSKA



**TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
W UKŁADACH ULICOWYCH**



**TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ
O OGRANICZONEJ UCIAŻLIWOŚCI**

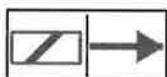
TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY:



**TERENY AKTYWNE PRZYRODNICZO,
W TYM UŻYTKOWANE ROLNICZO**

ELEMENTY SZCZEGÓLNE

ELEMENTY SYSTEMU PRZYRODNICZEGO



**KORYTARZE EKOLOGICZNE I KIERUNKI POWIĄZAŃ
- ŁĄCZNIKI PRZYRODNICZE**

ELEMENTY SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO

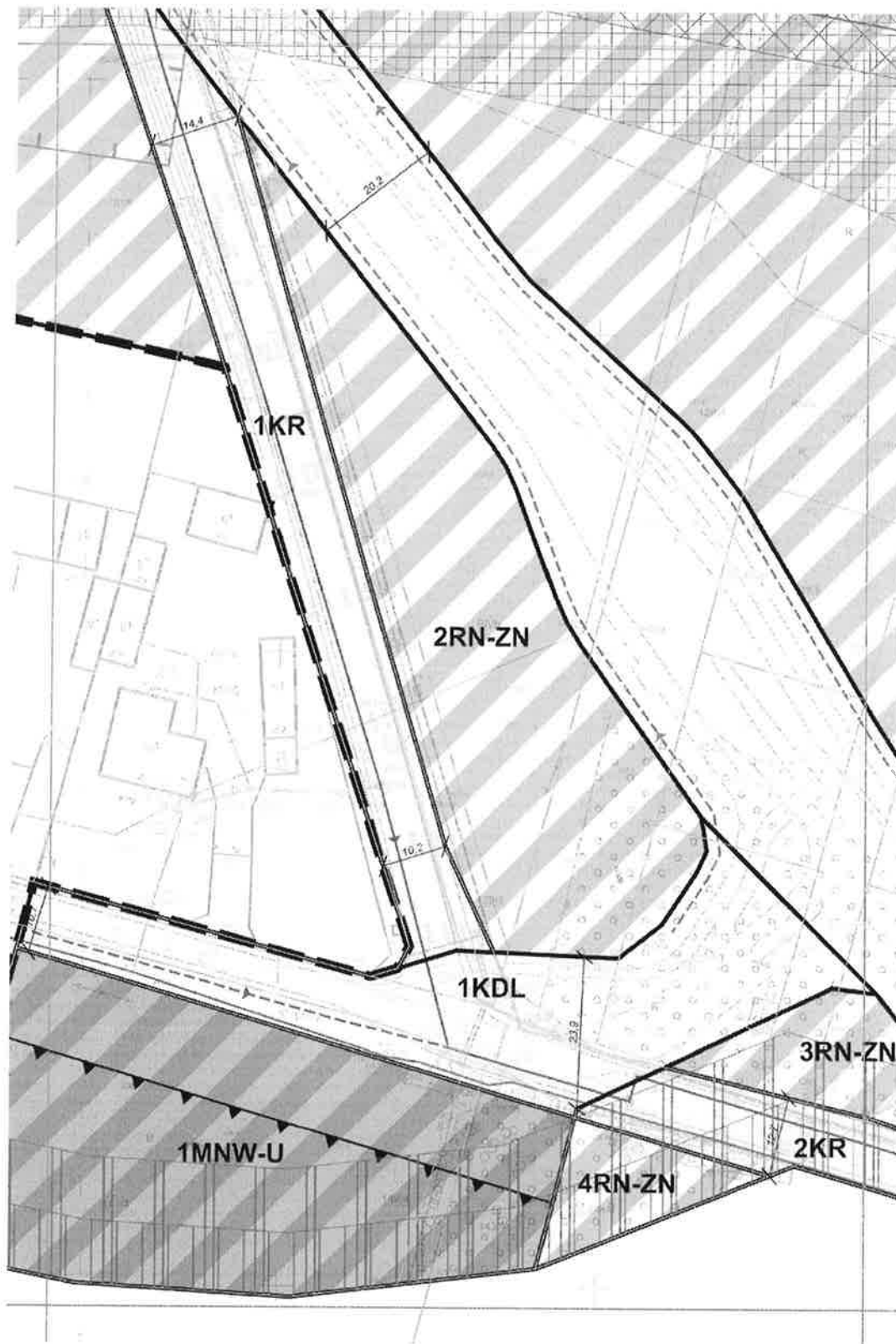


TERENY DRÓG I ULIC PUBLICZNYCH

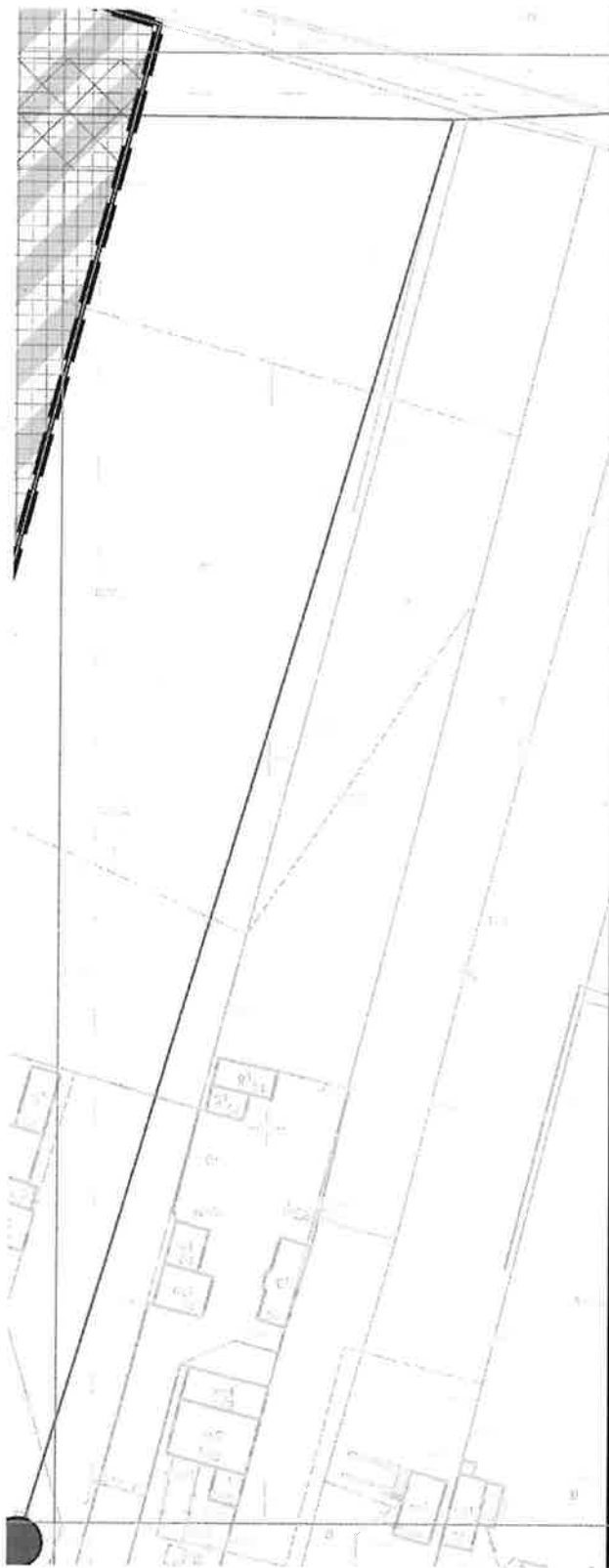


LINIE KOLEJOWE, KOLEJ DUŻYCH PRĘDKOŚCI

















-  TEREN KANALIZACJI
-  KORYTARZ EKOLÓGICZNY
-  STREFA OCHRONNA ELEKTROENERGETYCZNA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW

-  STREFA "A" W SASIE
-  STREFA "B" W SASIE

OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  GRANICA OBSZARU
-  ISTNIEJĄCE WODCIĄGI
-  ISTNIEJĄCE KANAŁY
-  POSTULOWANE KANAŁY
-  POSTULOWANA KANAŁ
-  ISTNIEJĄCA LINIA
-  ISTNIEJĄCA LINIA 15 kV
-  ISTNIEJĄCA STACJA

Rysunek został sporządzony na podstawie projektu wykonanego przez Paulinę Antczak z Łódzkiego Ośrodka Projektowania i Wykonawstwa. Podpis: [nieczytelny]

ALIZACJI

EKOLOGICZNY

IRONNA OD NAPOWIETRZNEJ LINII
IERGETYCZNEJ

WIĄZUJĄCE WYZNACZONE
RZEPISÓW ODREBNYCH

W SASIEDZTWIE LINII KOLEJOWYCH

W SASIEDZTWIE LINII KOLEJOWYCH

ORMACYJNE

BSZARU INWESTYCJI WĘZŁA KOLEJOWEGO CPK

WODOCIĄGI

KANAŁY SANITARNE - GRAWITACYJNE

ANE KANAŁY SANITARNE-GRAWITACYJNE

ANA KANALIZACJA DESZCZOWA

LINIA KABLOWA 15 kV

LINIA NAPOWIETRZNA 15 kV

STACJA TRANSFORMATOROWA

ony na kopii mapy zasadniczej opatrzonej podpisem elektronicznym przez
go Ośrodka Geodezji w Łodzi w dniu 03.10.2023 r.
z tytułu



LINIE KOLEJOWE, KOLEJ DUŻYCH PRĘDKOŚCI

TERENY ZAMKNIĘTE

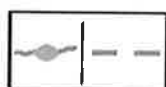


TERENY ZAMKNIĘTE - KOLEJOWE, POLICYJNE

ELEMENTY INFORMACYJNE

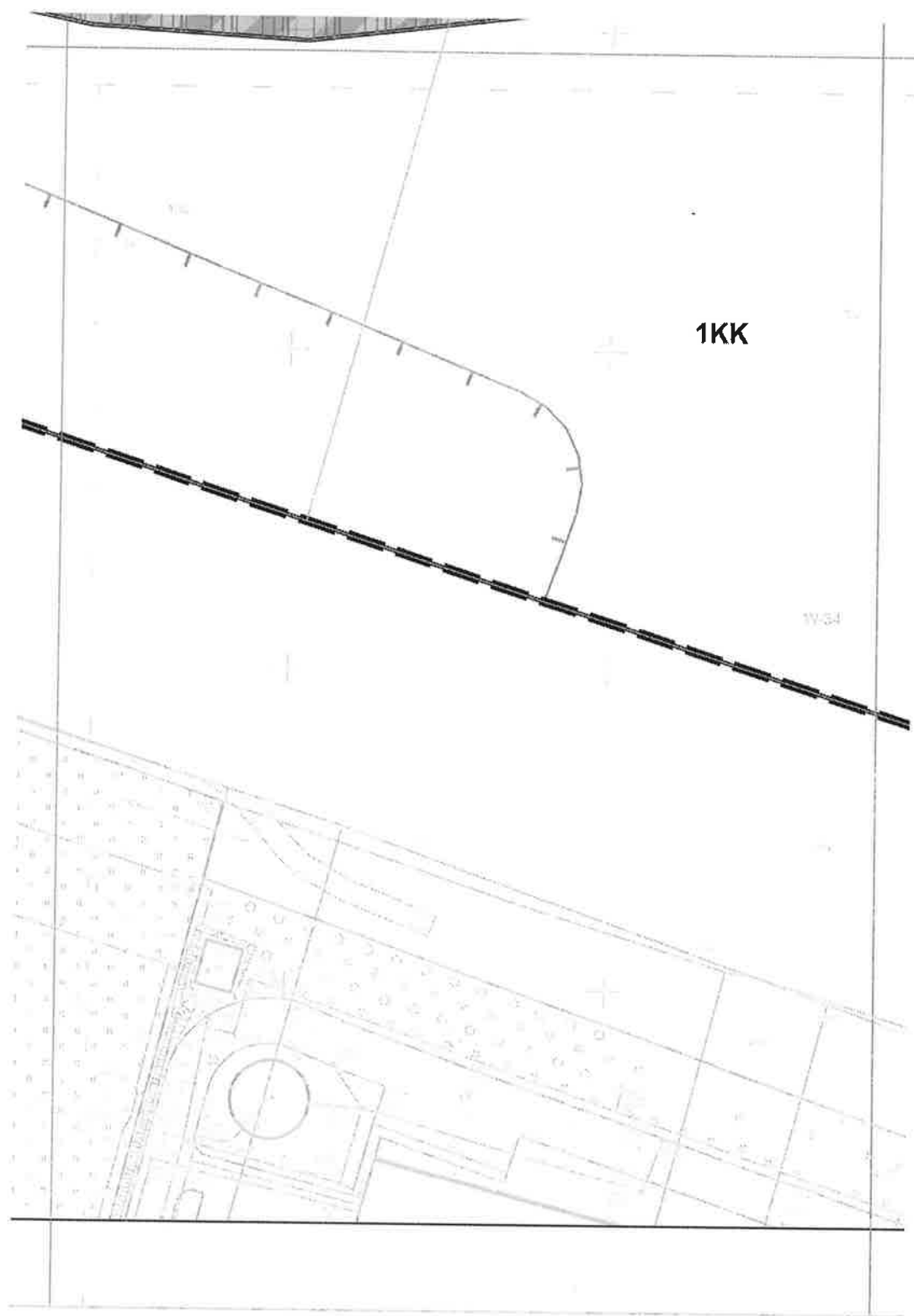


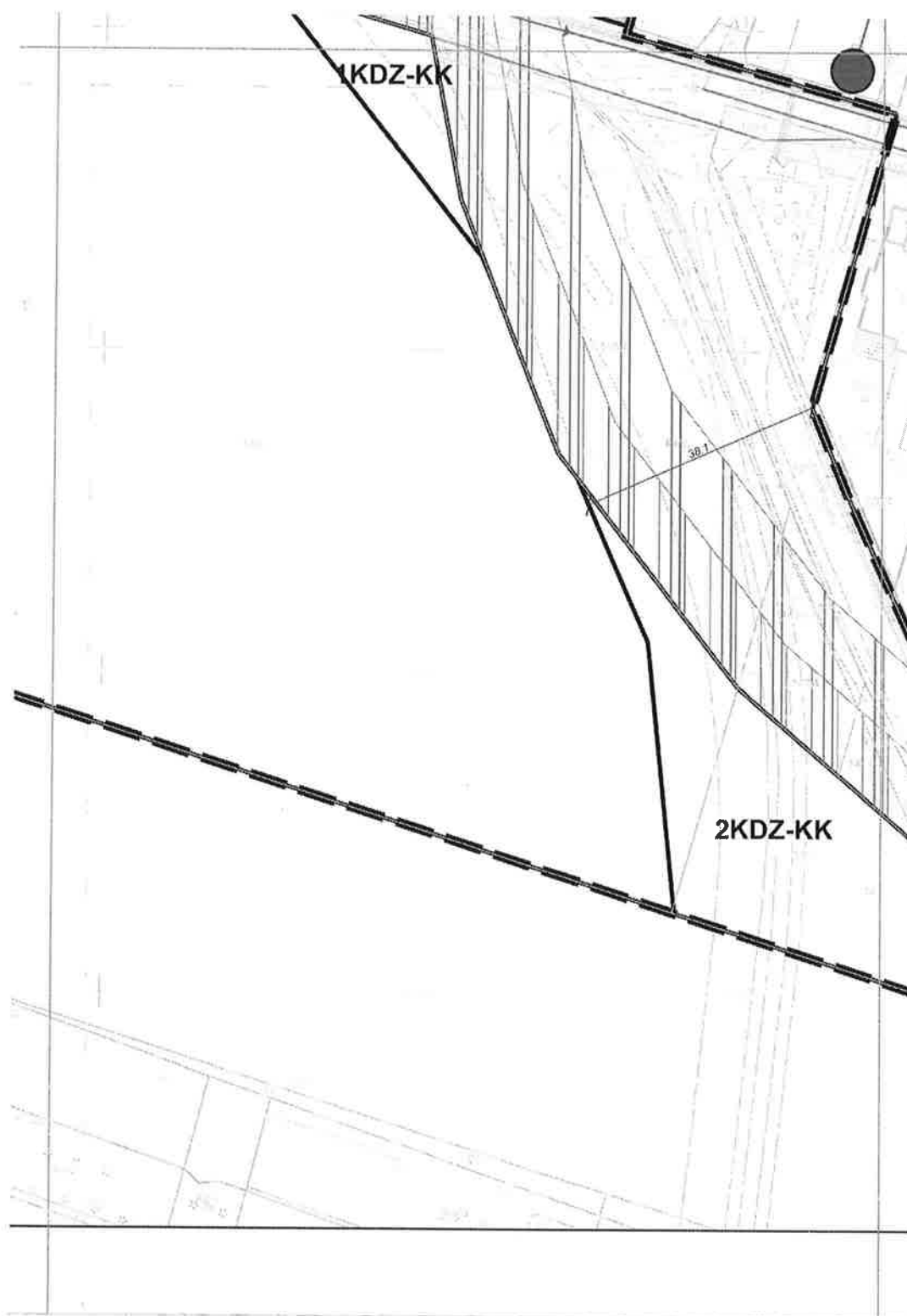
**NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE
110 kV, 220 kV, 400 kV**

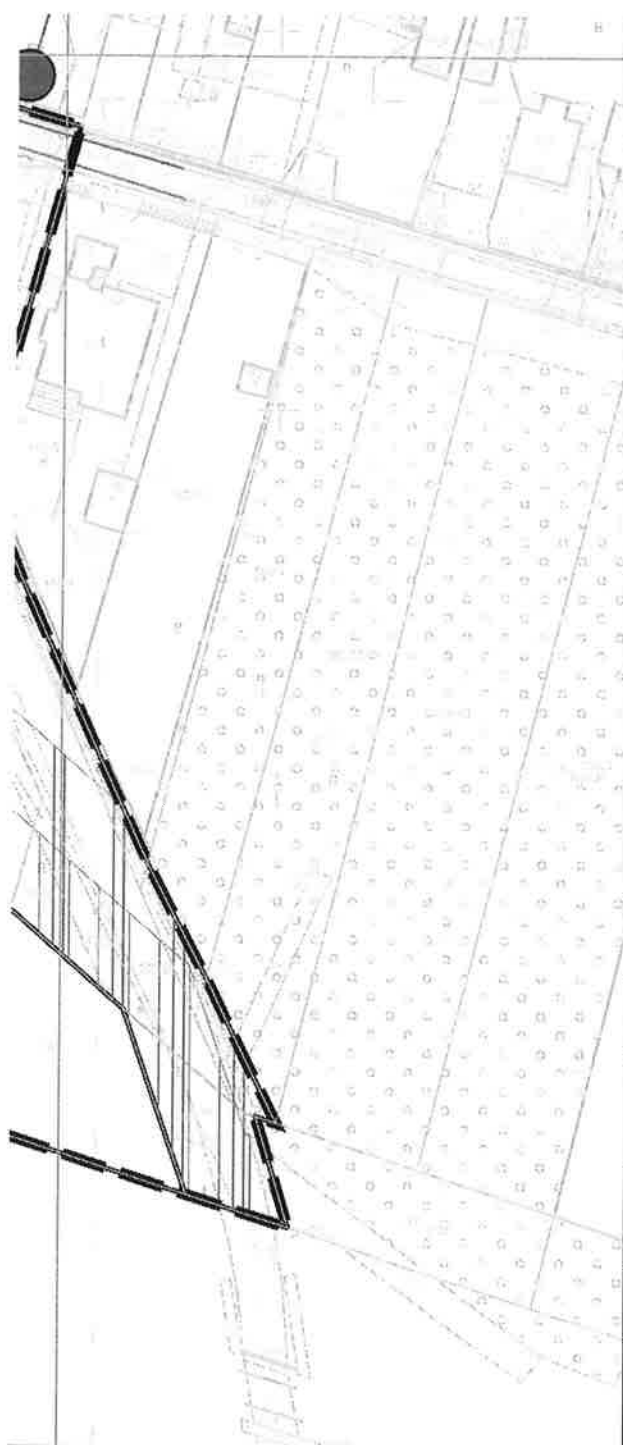


**WODY POWIERZCHNIOWE,
SKANALIZOWANE ODCINKI RZEK I CIEKÓW**









Rysunek został sporządzony na k
Paulinę Antczak z Łódzkiego Ośr
Podpis zweryfikowano pozytywnie
Państwowy układ współrzędnych

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROW
W REJONIE ULIC FREZJOWEJ I KOS**

ZESPÓŁ AUTORSKI:

Dyrektor MPU w Łodzi

Z-ca dyrektora MPU w Łodzi

Główny projektant

Struktura przestrzenna i ochrona
dziedzictwa kulturowego

Komunikacja

Wod-kan

Energetyka/ Telekom./ CO / GAZ

Środowisko przyrodnicze

Przedmiot rysunku
















iny na kopii mapy zasadniczej opatrzonej podpisem elektronicznym przez
go Ośrodka Geodezji w Łodzi w dniu 03.10.2023 r.
zytywnie.
ędnych geodezyjnych 2000, PL-2000, strefa VI

**ODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ
EJ I KOSODRZEWINY**



	mgr inż. arch. Magdalena Talar-Wiśniewska
	mgr inż. arch. Paulina Górka
	mgr inż. arch. Dagmara Meksa
ona	mgr inż. Dorota Staręga
	mgr inż. Marek Gruchała mgr inż. Mateusz Wilanowski
	mgr inż. Monika Meckier
AZ	inż. Marek Bubiak
	mgr inż. Anna Olaczek-Wołowska mgr Kamila Pawlak
	PROJEKT PLANU
	Łódź, czerwiec 2024 r. skala 1: 1 000

LEGENDA









USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
-  TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI NATURALNEJ
-  TEREN DROGI ZBIORCZEJ
-  TEREN DROGI LOKALNEJ
-  TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ I SZYNOWEJ
-  TEREN DROGI ZBIORCZEJ LUB KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ I SZYNOWEJ
-  TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
-  TEREN KANALIZACJI
-  KORYTARZ EKOLOGICZNY
-  STREFA OCHRONNA OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYZNACZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

-  STREFA "A" W SASIEDZTWIE LINII KOLEJOWYCH
-  STREFA "B" W SASIEDZTWIE LINII KOLEJOWYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  GRANICA OBSZARU INWESTYCJI WĘZŁA KOLEJOWEGO CPK
-  ISTNIEJĄCE WODOCIĄGI
-  ISTNIEJĄCE KANAŁY SANITARNE - GRAWITACYJNE
-  POSTULOWANE KANAŁY SANITARNE-GRAWITACYJNE
-  POSTULOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
-  ISTNIEJĄCA LINIA KABLOWA 15 kV
-  ISTNIEJĄCA LINIA NAPOWIETRZNA 15 kV
-  ISTNIEJĄCA STACJA TRANSFORMATOROWA

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

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

Projekt planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Frezjowej i Kosodrzewiny został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 14 sierpnia do 5 września 2024 r.

W terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag dotyczących projektu planu tj. do dnia 19 września 2024 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

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 w planie należy:

- nabycie nieruchomości pod realizację inwestycji celu publicznego,
- budowa bądź przebudowa dróg, chodników, dróg dla rowerów i dróg dla pieszych i rowerów,
- budowa systemu kanalizacji deszczowej i sanitarnej,
- budowa zbiornika retencyjnego wód opadowych,
- uzbrojenie terenu w sieć oświetlenia ulicznego.

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 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Frezjowej i Kosodrzewiny.

Projekt planu (wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko”) został opracowany na podstawie uchwały Nr LXXIX/2400/23 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Frezjowej i Kosodrzewiny.

Przedmiotem planu, zgodnie z jego uchwałą inicjującą, jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów 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. Powierzchnia obszaru objętego ustaleniami planu wynosi około 8,97 ha.

Obszar objęty planem stanowi część osiedla Mileszki. W granicach obszaru znajdują się przede wszystkim tereny użytkowane rolniczo, tereny, na których następuje sukcesja naturalna a w północnej części znajduje się ciek wodny pełniący funkcję korytarza ekologicznego. Ponadto przez obszar projektu planu przebiega projektowane przedłużenie alei Hetmańskiej.

Celem prac planistycznych jest ochrona krajobrazów otwartych, użytkowanych rolniczo, nieużytków i istniejących zadrzewień oraz zagwarantowanie przestrzeni pod planowaną drogę.

Projekt przedstawionej uchwały jest zgodny z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”.

Według ustaleń Studium, obszar objęty planem, znajduje się w jednostkach: tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych (PM), tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo (O) oraz tereny zamknięte – kolejowe, policyjne (TZ). Dla terenów „PM” dopuszczalne przeznaczenie to: tereny zabudowy zagrodowej wraz z obsługą produkcji rolnej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej. Dla terenów „O” dopuszczalne przeznaczenie to: tereny rolne, rekreacyjno-wypoczynkowe, ogrodów działkowych oraz eksploatacji powierzchniowej kopalin. Ponadto Studium dopuszcza również z ograniczeniami przeznaczenie na: tereny zabudowy związanej z produkcją rolną (wyłącznie w zakresie obiektów istniejących z możliwością rozbudowy istniejących siedlisk) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej (wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania).

Rysunek planu stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały wykonano na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688). 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. 2-4 ww. ustawy.

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

1. W projekcie planu oraz w trakcie procedury jego sporządzania uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez: określenie przeznaczenia terenów spójnego

z polityką przestrzenną Miasta wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, precyzując założenia urbanistyczne dla jego funkcjonowania (wyznaczenie terenu MNW-U) oraz szanując warunki krajobrazowe i środowiskowe (tereny otwarte, korytarz ekologiczny) oraz ochronę krajobrazu poprzez zakaz nowej zabudowy w terenach RN-ZN oraz wprowadzenie zasad ochrony i kształtowania krajobrazu. W terenie MNW-U wprowadzono ustalenie *maksymalnej powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych*, aby ujednoczyć wielkość zabudowy na działkach o zróżnicowanej wielkości. Parametr ten jest jednym z gabarytów obiektów;

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin poprzez ustalenie ograniczeń i nakazów w zakresie wykorzystywania terenów, w tym zakazu zabudowy w terenach RN-ZN, ustalenia chroniące tereny otwarte oraz cenne przyrodniczo (rolne i zieleni naturalnej), ustalenie przeznaczenia gruntów rolnych w sposób chroniący je przed zagospodarowaniem na cele nierolnicze. W zakresie gospodarowania wodami w terenie 1IK planowana jest realizacja zbiornika retencyjnego. Ponadto na obszarze objętym planem brak jest użytków leśnych oraz złóż kopalin;

3) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz. 731 i 1081) poprzez określenie zasad ochrony środowiska i wymogów dla przestrzeni publicznych;

4) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu umożliwiając zabudowę w południowo-zachodniej części obszaru (teren MNW-U) co wpłynie na wartość gruntów, a także wprowadzenie przeznaczenia „tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej” (tereny RN-ZN) w celu ochrony gruntów użytkowanych rolniczo;

5) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, uzasadniony potrzebami interesu publicznego oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego, możliwie w najmniejszym stopniu ingerujący w grunty stanowiące własność prywatną;

6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:

- uwzględnienie powierzchni ograniczającej zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa,
- ustalenie maksymalnej wysokości obiektów budowlanych na 30,0 m, a tym samym zakaz realizacji obiektów stanowiących przeszkody lotnicze,
- zabezpieczenie korytarzy pod drogi publiczne;

7) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji. Ustalenia planu dostosowano do zmienionego przebiegu wskazanej w Studium projektowanej linii elektroenergetycznej, która obecnie planowana jest poza obszarem objętym projektem planu;

8) potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenu drogi zbiorczej o istotnym znaczeniu w układzie komunikacyjnym miasta oraz poprzez wyznaczenie terenu kanalizacji, w którym realizowany będzie zbiornik retencyjny;

9) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

- podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

oraz 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) w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,

- umożliwienie składania wniosków,

- udostępnienie projektu planu do wglądu w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu zarówno w siedzibie, jak i na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,

- zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej,

- umożliwienie składania uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,

- bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi;

10) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska poprzez ograniczenie możliwości zabudowy (tereny RN-ZN), poprzez zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dróg, infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, melioracji, obiektów mostowych i zalesień oraz przez zakaz punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;

11) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej poprzez utrzymanie i ochronę terenów użytkowanych rolniczo i wyznaczenie terenów rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Plan miejscowy nie ma wpływu na uwzględnienie w nim pozostałych wymagań, walorów i potrzeb, które uwzględnia się w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z art. 1 ust. 2 ww. ustawy.

2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W związku z planowaną drogą, oznaczoną symbolem 1KDZ, która w części południowej będzie przebiegała w tunelu, wynikała potrzeba realizacji zbiornika retencyjnego. Budowa zbiornika i drogi będą realizowane jako inwestycje celu publicznego.

3. W południowo-zachodniej części obszaru wyznaczono teren MNW-U, w którym dopuszczono lokalizowanie nowej zabudowy, jako kontynuację istniejącego zagospodarowania (układu ulicowego wzdłuż ulicy Kosodrzewiny) na sąsiednich działkach znajdujących się poza planem. Ten niewielki teren o niskiej intensywności zabudowy stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy przyulicznej i nie wpłynie na transportochłonność układu przestrzennego oraz na możliwości wykorzystania transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Projekt planu wprowadza także zmiany układu drogowego w celu usprawnienia ruchu w skali miasta, co pozytywnie wpływa na transportochłonność.

W projekcie planu nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej. Podejmując decyzję Prezydent Miasta zważył interes Miasta, gestora sieci infrastruktury technicznej oraz interesy prywatne właścicieli poszczególnych nieruchomości. Przepis art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym daje organowi planistycznemu upoważnienie do zawarcia w planie miejscowym postanowień, które mogą w konsekwencji w sposób istotny ograniczać lub nawet pozbawić właściciela lub użytkownika wieczystego możliwości wykonywania konstytucyjnie chronionego prawa własności. Jednakże taka poważna ingerencja w prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć. Rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest brakiem powszechnie obowiązujących przepisów prawnych nakazujących wprowadzenie określonych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu.

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

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęta uchwałą Nr LXXXVIII/2684/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 13 marca 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi nie precyzuje potrzeby aktualizacji ustaleń Studium w odniesieniu do obszaru objętego projektem planu. Pogłębiona analiza nastąpi podczas prac nad sporządzeniem planu ogólnego miasta Łodzi. W związku z powyższym projekt planu nie jest niezgodny z wynikami analizy dotyczącej aktualności Studium.

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

Prognoza finansowa określa potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy, co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Największym obciążeniem dla budżetu gminy będą koszty związane z realizacją inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego.

Należy pamiętać, że z uwagi na brak wystarczających informacji oraz złożony charakter planowanych działań, jak również możliwość ich podejmowania z innym prawdopodobieństwem niż przyjęte w prognozie, oszacowany poziom wyniku finansowego może odbiegać od rzeczywistych przyszłych rezultatów. Nie bez znaczenia dla wpływu na ostateczny wynik pozostają także nieprzewidywalność zachowań inwestorów, poziom cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie. Opracowana prognoza pokazuje jedynie skalę pewnych zjawisk, które mogą wystąpić w konsekwencji uchwalenia planu miejscowego

DYREKTOR
Miejskiej Pracowni Architektury i Urbanistyki w Łodzi
Magdalena Jędrak-Wisniewska



DFP-Bd-II.3024.157.2024

Łódź, dnia 03 października 2024 r.

Urząd Miasta Łodzi
Departament Finansów Publicznych
Wydział Budżetu

ul. Sienkiewicza 5
90-113 Łódź
tel.: + 48 42 638 45 28
fax: + 48 42 638 45 55
e-mail: w.budzetu@uml.lodz.pl
www.lodz.pl

Pani
Magdalena Talar-Wiśniewska

Dyrektor
Miejskiej Pracowni
Urbanistycznej w Łodzi

W związku z przesłanym do zaopiniowania, przy piśmie znak MPU.ZP4.46.5.2023.DM.DS z dnia 30 września 2024 r. projektem uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Frezjowej i Kosodrzewiny, Wydział Budżetu informuje, iż przyjmuje do wiadomości przedstawioną prognozę skutków finansowych.

Z uwagi na fakt, iż skutki finansowe uchwalenia w/w planu stanowią ujemny wynik finansowy na poziomie ok. (-) 2,76 mln zł, wszelkie działania wynikające z realizacji planu powinny być zgłaszane przez merytoryczne jednostki organizacyjne UMŁ z odpowiednim wyprzedzeniem.

Z-ca DYREKTORA
WYDZIAŁU BUDŻETU

Sylwia Jakiel