



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 28 października 2024 r.

Poz. 8682

UCHWAŁA NR VI/171/24 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 18 września 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

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

- 1) rysunku planu wykonanego w skali 1:1 000, 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 nadwieszzeń, 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 1 000 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: ceglстым, 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-usługowej”– 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 oznaczonych 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 zaokrągląc 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 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 – 1 000 m².

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 1 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20 m;
- 3) kąt położenia działki w stosunku do pasa drogowego – 90°.

§ 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 m².

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 400 m²;
- 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 m².
4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 400 m².
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) powierzchnię działki – minimum 400 m²;
 - 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 m,
 - budynków usługowych:
 - dla terenu 1MNW-U – maksimum 10,5 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 30° do 40°,
 - budynków usługowych, 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 – 150 m².
4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1 000 m².
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) powierzchnię działki – minimum 1 000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki – minimum 20 m;
 - 3) kąt położenia działki w stosunku do pasa drogowego – 90°.
- § 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 4 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego – minimum 25,0 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 m do 25,5 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 m, do 30,6 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 m do 18,3 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.

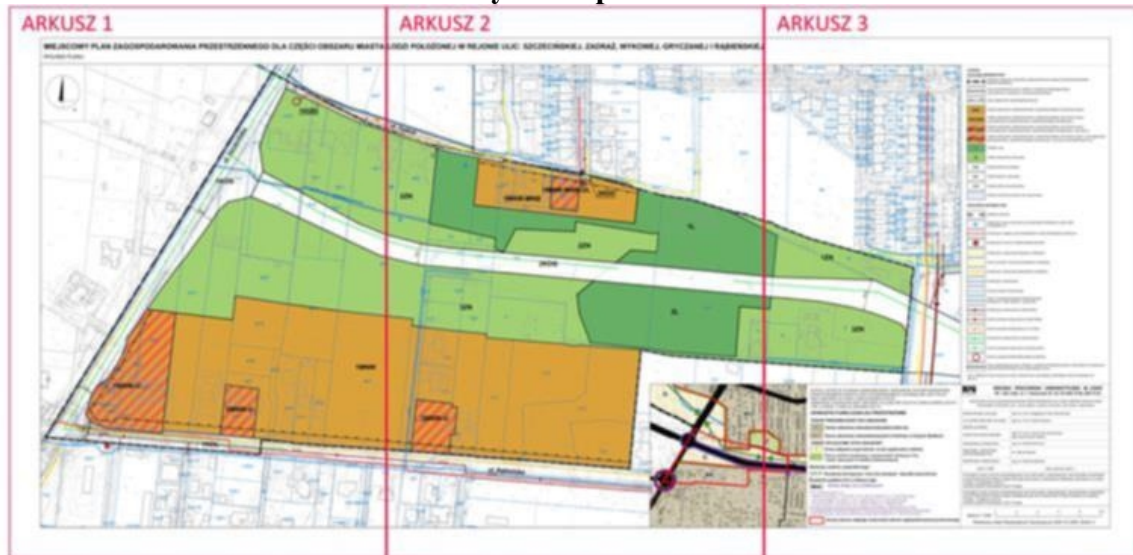
§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

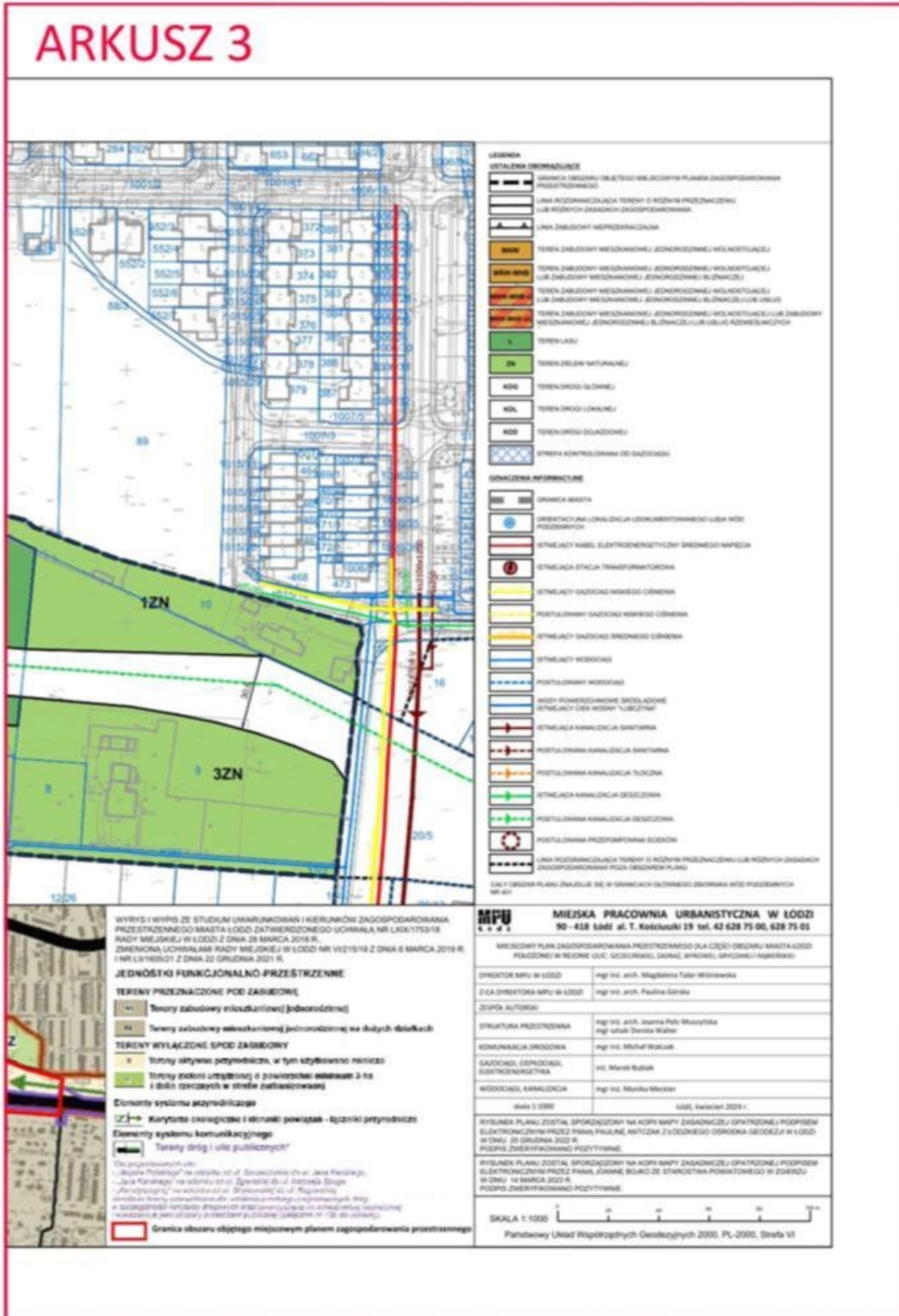
Załącznik Nr 1
do uchwały Nr VI/171/24
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 18 września 2024 r.

Rysunek planu.









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 VI/171/24
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 18 września 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 – 1 000 m².

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

- 1) powierzchnię działki - minimum 1 000 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 1 000 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 cytuję:

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

- *zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy dla budynków mieszkalnych na działce budowlanej - łącznie do 200 m² (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 jednorodziną, 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 r. 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 cytując:

„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 r. 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 r. 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.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr VI/171/24
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 18 września 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.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr VI/171/24
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 18 września 2024 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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**