



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 1 grudnia 2023 r.

Poz. 9798

UCHWAŁA NR LXXXII/2488/23 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 8 listopada 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Warszawskiej, Centralnej, Góralskiej i Tęczowej.

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 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) 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 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 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: Warszawskiej, Centralnej, Góralskiej i Tęczowej, zwanego dalej „planem”, 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. 1. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych i 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.

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

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

- 1) ustaleń dla całego obszaru objętego planem zawartych w rozdziale 2;
- 2) ustaleń szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3;
- 3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

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

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

- 1) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 2) elewacja frontowa – elewacja zabudowy frontowej znajdująca się od strony przestrzeni publicznej;
- 3) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do drogi publicznej 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) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczona na rysunku planu linia określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest sytuowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) elementów nadwieszów, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - c) tarasów, werand i ogrodów zimowych,
 - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - e) zewnętrznych warstw izolacji termicznej, okładzin elewacyjnych oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie w przypadku zabudowy istniejącej;
- 7) linia zabudowy równoległej – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której lub równoległe do której w odległości nie większej niż 7 m od linii rozgraniczającej drogi obowiązuje sytuowanie elewacji frontowej budynku na minimum 50% długości tej linii;
- 8) miejsce zmiany linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 9) nadzór archeologiczny – rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 10) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane przy budynkach istniejących obejmujące: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych;
- 11) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
- 12) 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 działce, a w przypadku dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe na danym terenie;
- 13) strefa ochrony archeologicznej – rodzaj strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
- 14) system NCS – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z: napisu „NCS S”, czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie – poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego – Y, czerwonego – R, niebieskiego – B, zielonego – G) lub kolor neutralny – N;
- 15) system RAL – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z napisu „RAL” oraz czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają przynależność koloru do umownie określonych grup odcieni (np. RAL10xx – grupa odcieni żółtych, RAL90xx – grupa odcieni białych i czarnych);
- 16) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone numerem i symbolem;
- 17) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łodzi;
- 18) usługi uciążliwe – działalność usługowa powodująca przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego terenu;
- 19) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 20) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 21) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty pionowe części nadziemnych wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 22) wysokość zabudowy – określona w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzona od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu połączenia dachu;
- 23) zabudowa frontowa – zabudowa zlokalizowana na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych;
- 24) zabudowa istniejąca – budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

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 – ochronę układu urbanistycznego osiedla mieszkaniowego poprzez kształtowanie zabudowy, zieleni i układu komunikacyjnego;
- 2) w zakresie przeznaczenia terenów – zakaz lokalizacji:

- a) usług uciążliwych,
 - b) usług w zakresie obsługi komunikacji, takich jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe i stacje obsługi samochodów powyżej 2 stanowisk dla samochodów, myjnie samochodowe,
 - c) punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;
- 3) w zakresie lokalizacji zabudowy:
- a) dla działek budowlanych, dla których wyznaczono więcej niż jedną linię zabudowy, inną niż linia zabudowy nieprzekraczalna, nakaz lokalizacji obiektu budowlanego, zgodnie z przynajmniej jedną z tych linii,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) zakaz lokalizacji zabudowy innej niż frontowa w odległości mniejszej niż 12,0 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej,
 - d) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań dotyczących linii zabudowy:
 - zlokalizowanej w całości poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
 - zlokalizowanej w części poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy do parametrów określonych w planie oraz rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
 - zlokalizowanej w obrębie linii zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy do parametrów określonych w planie bez konieczności jej realizacji w linii zabudowy równoległej;
- 4) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:
- a) intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,
 - b) dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, określa się maksymalną wysokość – 30,0 m,
 - c) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w ustaleniach szczegółowych:
 - przekraczającej maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy lub maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
 - nieosiągającej minimalnej intensywności zabudowy albo minimalnej wysokości 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 parametrów określonych w planie,
 - dopuszczenie zachowania kształtu dachu, niezgodnego z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3, w przypadku prowadzenia robót budowlanych polegających na rozbudowie, przebudowie lub remoncie zabudowy istniejącej;
- 5) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów dla budynków:

- a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: betonu architektonicznego, ceramiki budowlanej, drewna, kamienia naturalnego, metalu, tynku, szkła, włókno-cementu,
- b) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:
- naturalnej kolorystyki zastosowanych materiałów wykończeniowych,
 - dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:

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

- c) dla dachów innych niż płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w naturalnym kolorze materiału lub w kolorze: ceglastym, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym;
- 6) w zakresie lokalizowania urządzeń technicznych:
- a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków, takich jak: klimatyzatory, przewody kominowe, za wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków,
- b) zakaz umieszczania na połaciach dachowych widocznych od strony terenów przestrzeni publicznych urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji oraz masztów telekomunikacyjnych,
- c) dopuszczenie umieszczania na elewacjach frontowych skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej, a skrzynek przyłączy gazowych również na 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: elementów trakcji, 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 wydzielonych działek budowlanych obowiązują parametry określone w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, z wyjątkiem:
- a) działek wydzielonych pod drogi publiczne oraz wewnętrzne, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej,
- b) działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

§ 6. Ustala się wymóg wynikający z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 1KDL i 2KDL oraz od 1KDD do 11KDD polegający na nakazie stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

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

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

- 2) 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) realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczanych na cele zabudowy i dróg,
 - c) włączenie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 3) w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa;
- 4) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny od 1MNB-MNB-U do 11MNB-MNB-U zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
 - b) teren 1MNB-MNS zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
 - c) tereny od 1MWW do 4MWW zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
 - d) teren 1U zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” lub „tereny domów opieki społecznej” w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 6) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi – zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczeniem dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – wprowadza się strefę ochrony archeologicznej wskazaną na rysunku planu, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się prowadzenie nadzoru archeologicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

§ 9. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) wskazuje się na rysunku planu granice Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, ustanowionego rozporządzeniem Wojewody Łódzkiego i Wojewody Skierniewickiego z dnia 31 grudnia 1996 r. w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 27, poz. 163 i Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 33, poz. 238);
- 2) dla Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich obowiązują zasady ochrony zgodne:
 - a) z rozporządzeniem Nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 231, poz. 2162),

- b) z uchwałą Nr LV/1545/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 27 kwietnia 2010 r. w sprawie dostosowania formy prawnej Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 165, poz. 1359).

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

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

2. Parametry 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 infrastrukturę techniczną.

§ 11. Ustala się następujące 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 infrastruktury technicznej gazowej;
- 2) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt. 1, zakazy dotyczące stref kontrolowanych nie obowiązują.

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

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem, służący obsłudze ruchu z terenów przyległych, stanowią:
 - a) teren drogi zbiorczej – 1KDZ (ul. Warszawska),
 - b) tereny dróg lokalnych – 1KDL (ul. Tęczowa) i 2KDL (ul. Centralna),
 - c) tereny dróg dojazdowych – 1KDD (ul. Roślinna), 2KDD (ul. Słowicza), 3KDD (ul. Metalowa), 4KDD i 5KDD (ul. Mosiężna), 6KDD (ul. Akademicka), 7KDD (ul. Jodowa), 8KDD (ul. Barbary), 9KDD (ul. Eterowa), 10KDD (ul. Góralska) i 11KDD (ul. Centralna),
 - d) drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu;
- 2) połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają tereny:
 - a) drogi zbiorczej – 1KDZ (ul. Warszawska),
 - b) drogi lokalnej – 2KDL (ul. Centralna).

§ 13. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych dotyczącą nowych budynków lub ich części:

- 1) dla mieszkań – 1 miejsce na każde mieszkanie;
- 2) dla usług – 2 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej.

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

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

3. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z wyjątkiem 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.

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

- 1) wyposażanie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, jej przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji nowej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem stacji transformatorowych zlokalizowanych poza przestrzeniami publicznymi oraz elementów infrastruktury technicznej, które jedynie jako nadziemne mogą pełnić swoją funkcję.

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

- 1) podstawowy element zaopatrzenia w wodę – magistrala wodociągowa BAŁUTY 5 w ul. Wałbrzyskiej;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków bytowych – kolektor IVf;
- 3) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych i roztopowych – rzeka Sokołówka;
- 4) podstawowe źródła zaopatrzenia w gaz – gazociąg niskiego ciśnienia Dn 160 zlokalizowany w ul. Tęczowej;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło systemowe – rurociągi wody gorącej 2 x Dn 80 biegnące po południowej stronie analizowanego obszaru;
- 6) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania Brzezińska 110/15 kV.

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

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

- 1) 1KDZ;
- 2) od 1KDL do 2KDL;
- 3) od 1KDD do 11KDD.

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

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 17. 1. Dla terenów od 1MNB-MNB-U do 11MNB-MNB-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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego oraz usług kultu religijnego;
- 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 – maksimum 30%, z zastrzeżeniem działek, na których powierzchnia zabudowy istniejącej przekracza 30%, dla których ustala się maksimum 40%,
- b) intensywność zabudowy wolnostojącej – minimum 0,05, maksimum 0,5, z zastrzeżeniem działek, na których intensywność zabudowy istniejącej przekracza 0,5, dla których ustala się maximum 0,8,
- c) intensywność zabudowy bliźniaczej – minimum 0,05, maksimum 0,7, z zastrzeżeniem działek, na których intensywność zabudowy istniejącej przekracza 0,7, dla których ustala się maksimum 0,9,
- d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach płaskich – maksimum 7,5 m z zastrzeżeniem działek, na których wysokość zabudowy istniejącej przekracza 7,5 m, dla których ustala się maksimum 8,5 m,
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15° do 45° – maksimum 9,5 m, z zastrzeżeniem działek, na których wysokość zabudowy istniejącej przekracza 9,5 m, dla których ustala się maksimum 10,5 m,
- budynków gospodarczych i garaży – maksimum 6,0 m,

b) geometria dachów:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie,
- budynków gospodarczych i garaży – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie, z dopuszczeniem jednospadowych o kącie nachylenia do 45° dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) nakaz stosowania ujednoliconych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych dla budynków w zabudowie bliźniaczej,
- b) dopuszczenie lokalizacji budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych lub usługowych na działce budowlanej – łącznie 150 m² z zastrzeżeniem działek, na których łączna powierzchnia zabudowy istniejących budynków mieszkalnych lub usługowych wynosi:
 - powyżej 150 m² do 200 m², dla których ustala się maksimum 200 m²,
 - powyżej 200 m² do 250 m², dla których ustala się maksimum 250 m²,
 - powyżej 250 m² do 300 m², dla których ustala się maksimum 300 m²,
 - powyżej 300 m² do 350 m², dla których ustala się maksimum 350 m²,
 - powyżej 350 m² do 400 m², dla których ustala się maksimum 400 m²,
 - powyżej 400 m², dla których ustala się maksimum 410 m²,
- d) zakaz lokalizacji budynków w zabudowie bliźniaczej dla działek, na których łączna powierzchnia zabudowy istniejących budynków mieszkalnych lub usługowych wynosi powyżej 150 m².

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 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 14,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 18. 1. Dla terenu 1MNB-MNS obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 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 – maksimum 50%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,2, maksimum 1,0,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 8,5 m,
 - b) geometria dachów – dachy płaskie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – minimum 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 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 19. 1. Dla terenów: 1MWW, 2MWW, 3MWW i 4MWW obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
- 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 – maksimum 50%,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,2, maksimum 1,1,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - w terenie 2MWW – minimum 30%,
 - w terenach: 1MWW, 3MWW i 4MWW – minimum 20%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy:
 - w terenie 1MWW – maksimum 10,0 m,
 - w terenie 2MWW – maksimum 13,5 m,
 - w terenie 3MWW – maksimum 15,5 m,
 - w terenie 4MWW – maksimum 11,0 m,
- b) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy wolno stojącej - 700 m².

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 700 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 5°.

§ 20. 1. Dla terenu 1U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego oraz usług kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren parkingu,
 - 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 15%,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,1, maksimum 0,3,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej – maksimum 10,5 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych – maksimum 8,0 m,

b) geometria dachów:

- budynków usługowych – wielospadowe o spadkach od 20° do 45° lub płaskie,

- budynków gospodarczych i garażowych – dachy dwuspadowe, wielospadowe o spadku od 20° do 45° lub płaskie;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – dopuszczenie wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia działki – minimalna – 2 000 m²;

2) szerokość frontu działki – minimalna – 20,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 5°.

§ 21. 1. Dla terenów: 1KDZ, 1KDL i 2KDL oraz od 1KDD do 11KDD obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) 1KDZ – teren drogi zbiorczej,

b) 1KDL i 2KDL – tereny dróg lokalnych,

c) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD i 11KDD – 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 1KDZ – ul. Warszawska:

a) teren drogi zbiorczej,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 25,7 m do 46,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla terenu 1KDL – ul. Tęczowa:

a) teren drogi lokalnej,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,6 m do 26,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla terenu 2KDL – ul. Centralna:

a) teren drogi lokalnej,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 17,7 m do 27,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;

4) dla terenu 1KDD – ul. Roślinna:

a) teren drogi dojazdowej,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,4 m do 13,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

5) dla terenu 2KDD – ul. Słowicza:

a) teren drogi dojazdowej,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 16,4 m do 16,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;

6) dla terenu 3KDD – ul. Metalowa:

a) teren drogi dojazdowej,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,9 m do 12,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla terenu 4KDD – ul. Mosiężna:
- a) teren drogi dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 12,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla terenu 5KDD – ul. Mosiężna:
- a) teren drogi dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla terenu 6KDD – ul. Akademicka:
- a) teren drogi dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,5 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dla terenu 7KDD – ul. Jodowa:
- a) teren drogi dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,6 m do 11,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) dla terenu 8KDD – ul. Barbary:
- a) teren drogi dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,7 m do 12,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) dla terenu 9KDD – ul. Eterowa:
- a) teren drogi dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,9 m do 16,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) dla terenu 10KDD – ul. Góralska:
- a) teren drogi dojazdowej,
 - b) szerokość pomiędzy granicą obszaru objętego planem a północną linią rozgraniczającą zmienna od 18,1 m do 24,2 m, bez uwzględnienia poszerzeń i narożnych ściąg linii rozgraniczających przy skrzyżowaniu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) dla terenu 11KDD – ul. Centralna:
- a) teren drogi dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 26,9 m do 29,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Podane szerokości w liniach rozgraniczających nie obejmują lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań i na łukach dróg, 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.

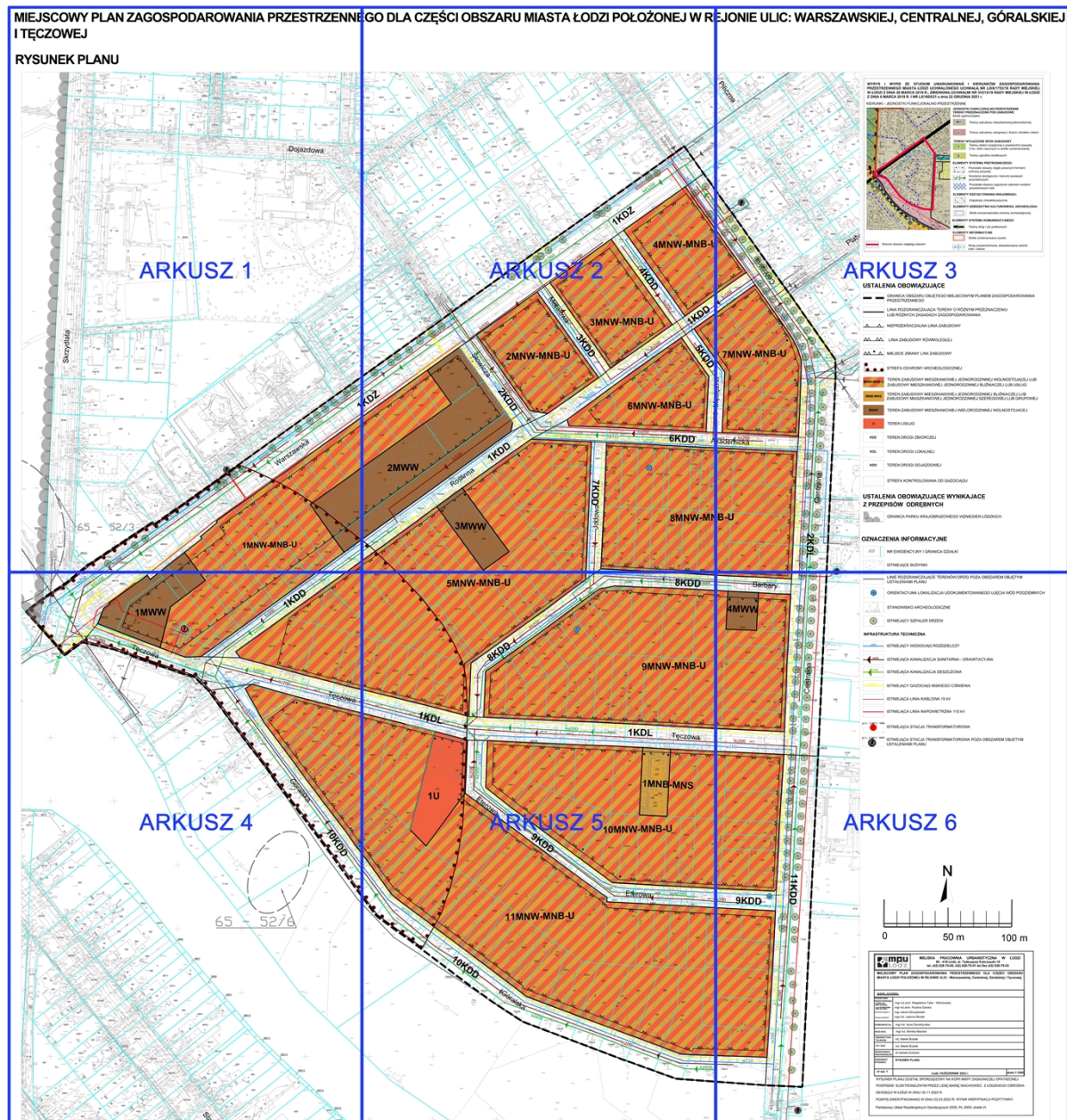
§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

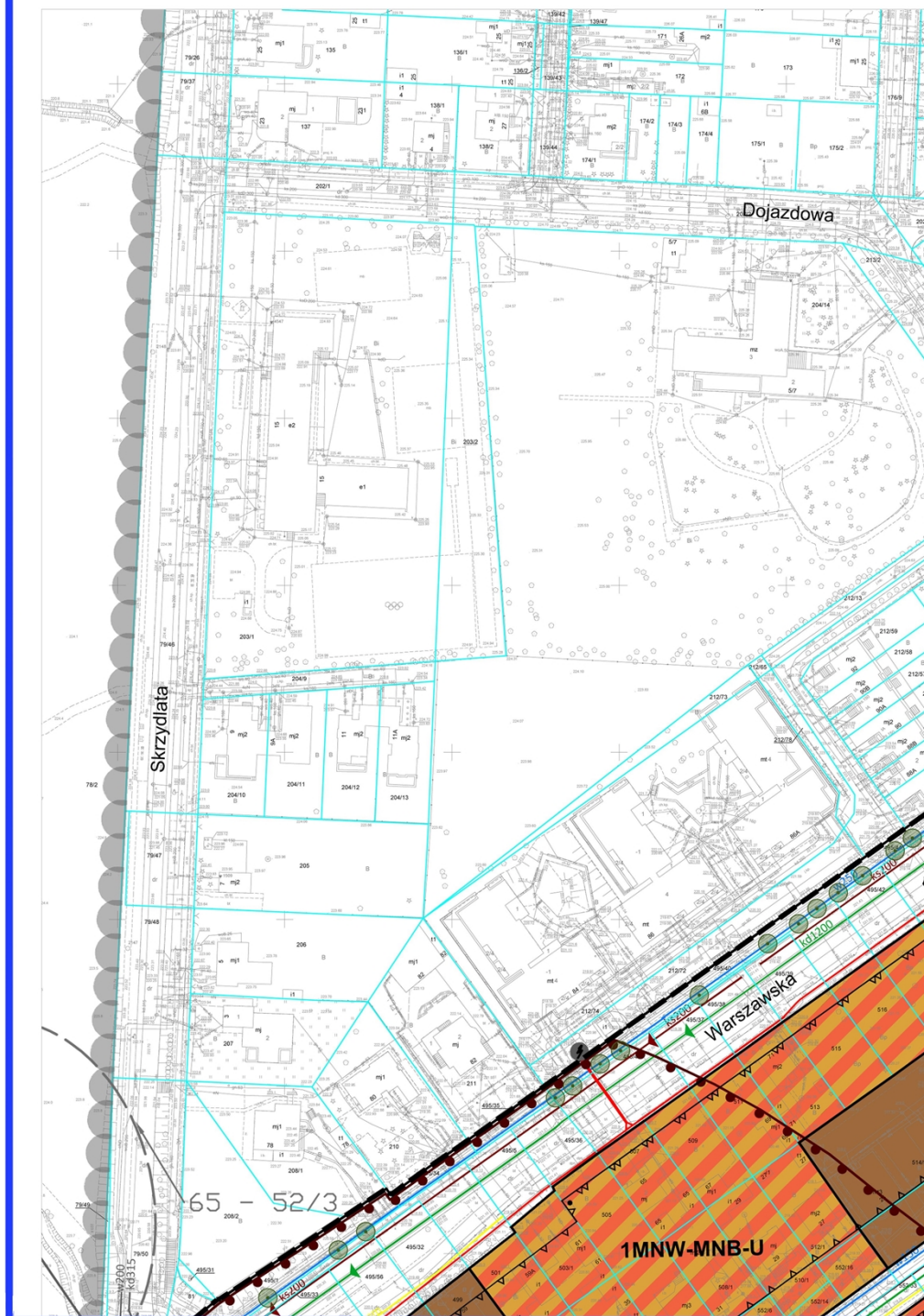
Marcin GOŁASZEWSKI

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr LXXXII/2488/23
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 8 listopada 2023 r.

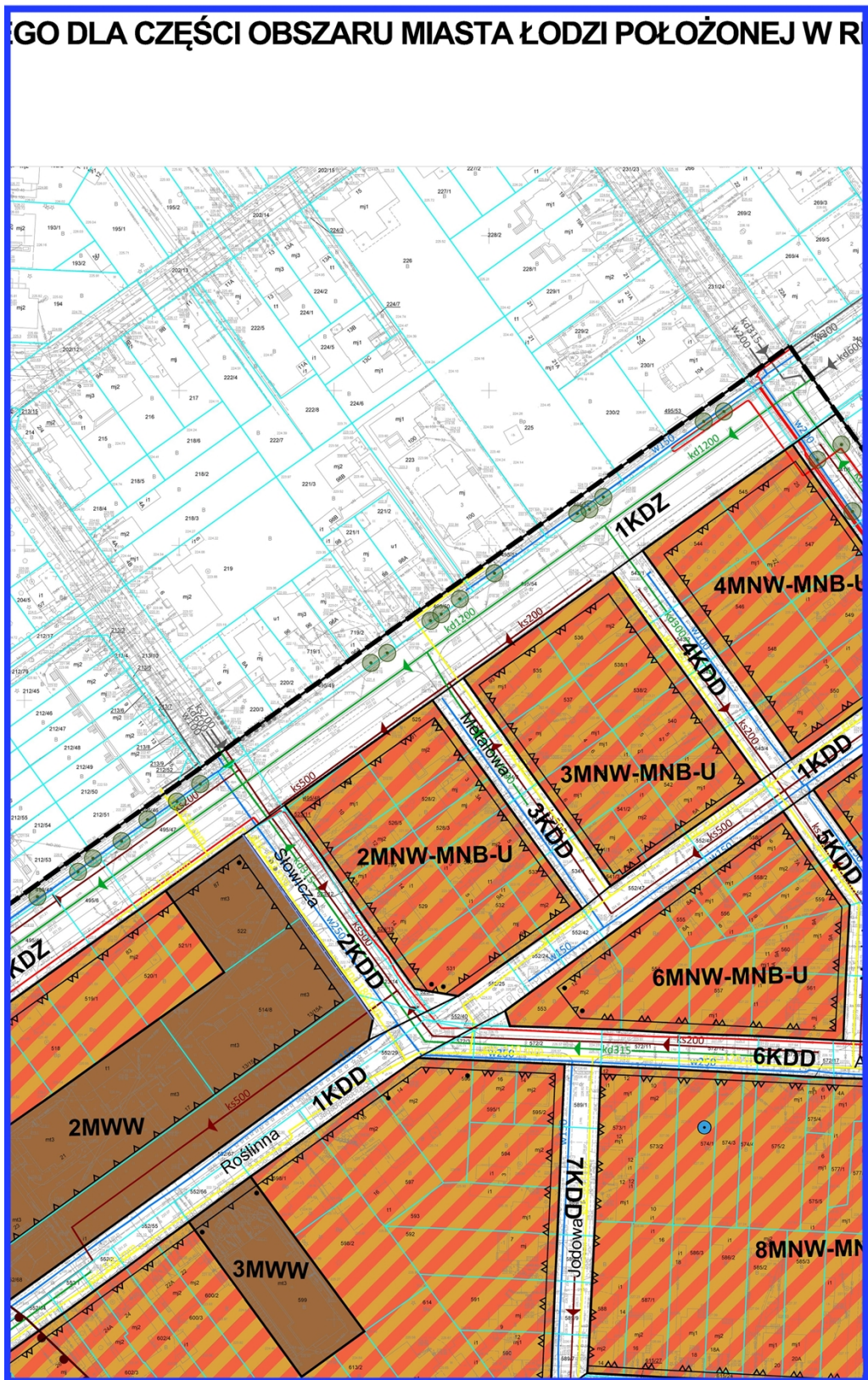
ARKUSZ ZBIORCZY



ARKUSZ 1

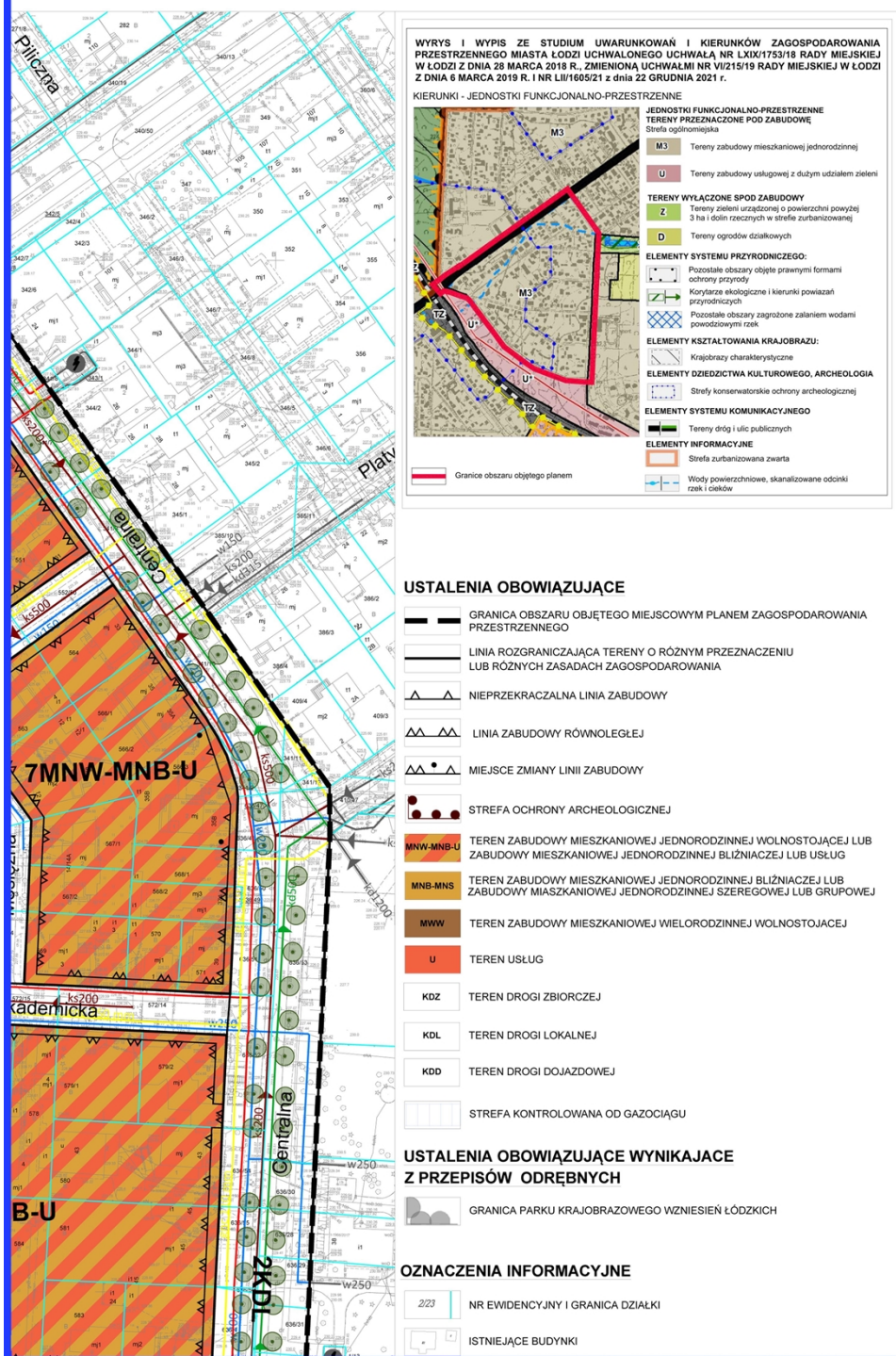
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEJ
I TĘCZOWEJ****RYSUNEK PLANU**

ARKUSZ 2



ARKUSZ 3

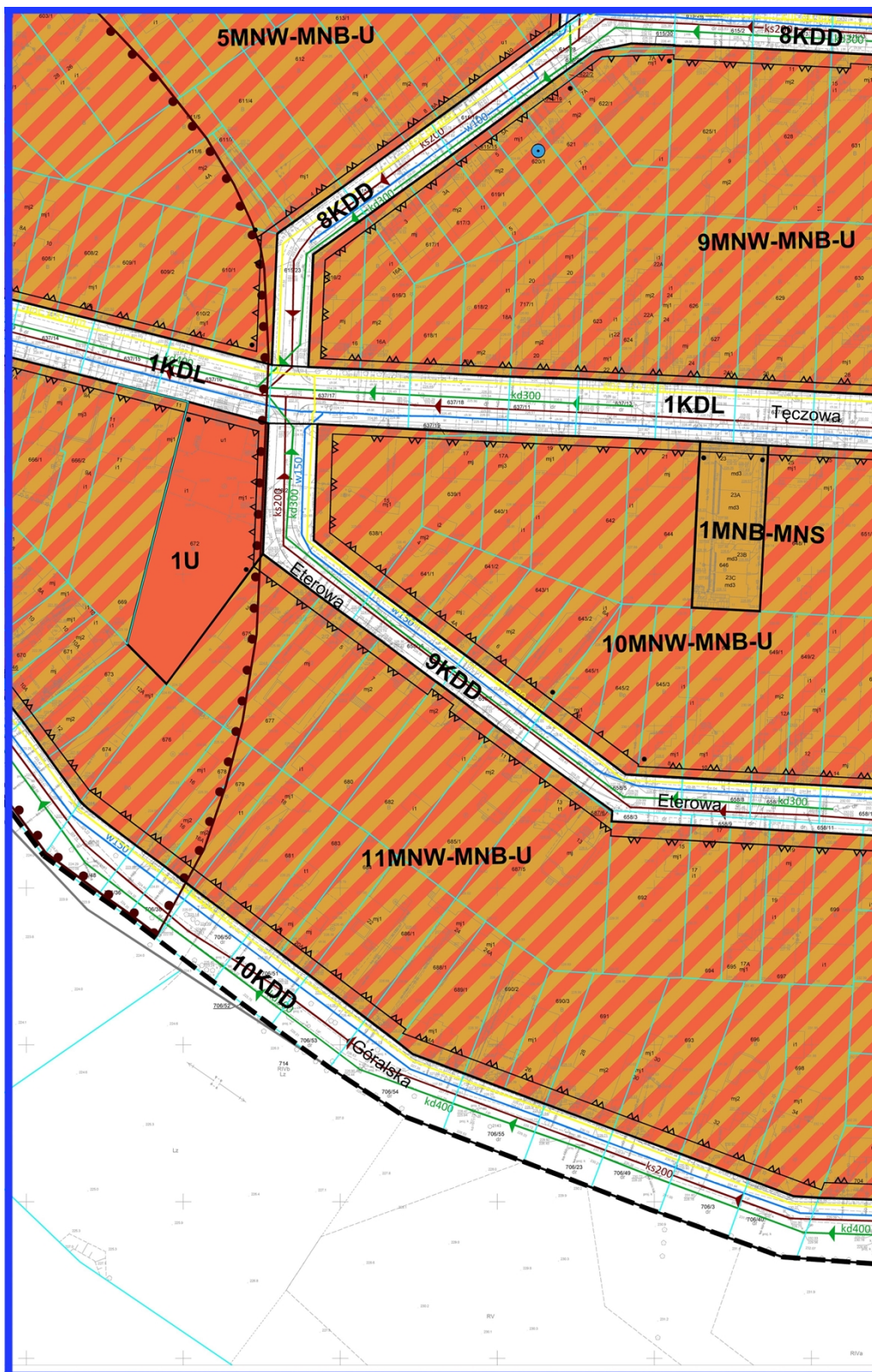
PLAN KIERUNKÓW I JEDNOSTEK FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH ULIC: WARSZAWSKIEJ, CENTRALNEJ, GÓRALSKIEJ



ARKUSZ 4



ARKUSZ 5



	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENÓW DRÓG POZA OBSZAREM OBJĘTYM USTALENIAMI PLANU
	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UDokumentowanego ujęcia wód podziemnych
	Stanowisko Archeologiczne
	Istniejący szpałar drzew
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
	Istniejący wodociąg rozdzielczy
	Istniejąca kanalizacja sanitarna - grawitacyjna
	Istniejąca kanalizacja deszczowa
	Istniejący gazociąg niskiego ciśnienia
	Istniejąca linia kablowa 15 kV
	Istniejąca linia napowietrzna 110 kV
	Istniejąca stacja transformatorowa
	Istniejąca stacja transformatorowa poza obszarem objętym ustaleniami Planu

MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁODZI
90 - 418 Łódź, al. Tadeusza Kościuszki 19
tel. (42) 628-75-00, (42) 628-75-01 tel./fax (42) 628-75-03

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC : Warszawskiej, Centralnej, Góralskiej i Tęcowej.

ZESPÓŁ AUTORSKI:	
DIREKTOR:	mgr inż. arch. Magdalena Talar - Wiersniewska
POMOCNICA:	mgr inż. arch. Paulina Górska
ZADAWCA:	mgr Jakub Obrzydowski
Konsultant specjalny:	mgr inż. Joanna Skonek
Inne projekty:	
KOMUNIKACJA:	mgr inż. Iryna Domahynska
WOD-KAN:	mgr inż. Monika Mecker
ENERGETYKA / TELEKOM:	inż. Marek Bubiak
Gaz-GAZ:	inż. Marek Bubiak
SRODKOWSKI PRZYRODOCHRONCZ:	dr Izabela Dudecka
PRZEDMIOT WYSTUDIU:	RYSUNEK PLANU

Nr rys.: 1 Łódź, PAŹDZIERNIK 2023 r. skala 1:1000

RYSUNEK PLANU ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ PODPISEM ELEKTRONICZNYM PRZEZ LIDIĘ MARIĘ WACHOWICZ Z ŁÓDZKIEGO OŚRODKA GEODEZJI W ŁÓDZI W DNIO 30.11.2022 R.
PODPIS Zweryfikowano w dniu 02.03.2023 R. Wynik weryfikacji pozytywny.

Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych 2000, PL-2000, strefa VI.

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LXXXII/2488/23
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 8 listopada 2023 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: Warszawskiej, Centralnej, Góralskiej i Tęczowej został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 18 września 2023 r. do 9 października 2023 r.

W terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag dotyczących projektu planu tj. do dnia 23 października 2023 r. wpłynęło 5 uwag.

Uwaga Nr 1

- wpłynęła 23 października 2023 r.,
- złożona przez Panią J. P.,
- dotyczy działki przy ulicy Akademickiej 8 w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka jest przeznaczona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług (8MNW-MNB-U).

Treść uwagi:

„Wnoszę uwagę do paragrafu 17.3 pkt 3c.

Ograniczenie powierzchni zabudowy do max 150 m² w rozliczeniu na działkę (bez uwzględnienia powierzchni tej działki) jest pomysłem błędnym. Szczególnie, że w paragrafie 17.3 pkt 1 określa się już maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie max 30%, określa się intensywność zabudowy i wskaźnik biologicznie czynny. Zapis o max 150 m² powierzchni zabudowy jest już całkowicie zbędny i w sposób absurdalny blokuje możliwości zabudowy. Np.:

- na działce 1 200 m² nie będzie można zbudować parterowego domu o powierzchni użytkowej większej niż 95 m² z garażem na dwa samochody,

- na działce 1 200 m² graniczna powierzchnia użytkowa lokalu w budynku bliźniaczym to niecałe 120 m² (na 2 kondygnacjach), przy założeniu nie budowania garażu. A przy planowanym wybudowaniu 2 garaży jednostanowiskowych dla bliźniaka, maksymalna powierzchnia lokalu (mieszkania) musi być mniejsza niż 100 m².

Uważam również, że zgoda na budowę w granicy z sąsiadem (paragraf 17.3 pkt 3b) powinna być usunięta lub powinna przynajmniej mieć dodatkowy warunek np. szerokość działki nie większa niż 16 m. Uważam, że zgoda na budowę w granicy w terenie zabudowy willowej jest nieporozumieniem i drogą do konfliktów. Zabudowa w granicy w znacznym stopniu ogranicza możliwości zabudowy na działce sąsiedniej narzucając m.in. zachowanie odległości.

Dodatkowo taka zabudowa zmienia charakter urbanistyczny terenu. WT nieprzypadkowo określają minimalne odległości budynku od granic działki i co do zasady MPZP nie powinno nagminnie zmieniać tych zasad.”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Głównym celem opracowania projektu planu jest ochrona obszaru o ukształtowanej strukturze jednorodzinnej przed ingerencją zabudowy wielorodzinnej oraz budynków jednorodzinnych o kubaturze budynków wielorodzinnych, a także określenie parametrów, wskaźników i zasad lokalizowania nowej zabudowy, które stanowić będą podstawę do właściwego zagospodarowania obszaru. Plan ustala dla przeważającej części obszaru przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową oraz określa łączną powierzchnię zabudowy dla tych obiektów na działce budowlanej maksymalnie do 150 m². Należy wyjaśnić, że ustalenia projektu planu dopuszczają lokalizację na działce budowlanej wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych, które nie muszą być wliczone do powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego czy usługowego. Określenie w ustaleniach projektu planu wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie 30%, dotyczy lokalizacji wszystkich budynków na działce budowlanej.

Ograniczenie powierzchni zabudowy maksymalnie do 150 m² na działce wynika z analizy stanu istniejącego, która wykazała, że w obszarze opracowania planu występuje znacząca przewaga budynków, których powierzchnia zabudowy nie przekracza wartości przyjętej w projekcie planu.

Odnosząc się do lokalizacji budynków w granicy działki, należy wskazać, że zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli wynika to z ustaleń planu miejscowego. Zasadność dopuszczenia lokalizacji zabudowy w granicy z działką sąsiednią została potwierdzona przeprowadzoną analizą stanu istniejącego, która wykazała występowanie takich budynków w granicach opracowania planu.

Uwaga Nr 2

- wpłynęła 23 października 2023 r.,
- złożona przez Pana W. K.,
- dotyczy działki nr 646 w obrębie B-22, przy ulicy Tęczowej 23 w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 646, obręb B-22 jest przeznaczona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej (1MNB-MNS).

Treść uwagi:

- „Rozdział 3 (Ustalenia szczegółowe dla terenów) paragraf 18 dla terenu 1MNB-MNS (działka 646):
- w wydanej decyzji nr DAR-UA-VIII.488.2017 o warunkach zabudowy ustalono wskaźnik pow. zabudowy max 0,35 (obecnie 0,50),
 - wskaźnik intensywności zabudowy powinien być max 0,7,
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20% stwarza precedens zabetonowania prawie całej pow. działki,
 - brak uregulowań w miejscowym planie ws. miejsc postojowych i parkingów na ulicy powoduje blokadę pasa drogowego przed tą posesją, na której mieszka 8 rodzin (ul. Tęczowa 23),
 - paragraf 17 pkt 3b absolutnie niedopuszczalny jest zapis dopuszczający lokalizację budynków przy granicy z sąsiednią działką bez zgody właściciela tej działki.”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

W projekcie planu określono parametry zabudowy w oparciu o istniejący stan zainwestowania, umożliwiające funkcjonowanie istniejących obiektów oraz ich modernizację, przebudowę lub wykonanie innych robót budowlanych. Jednocześnie projekt planu dla terenu 1MNB-MNS wprowadza zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych. W związku z tym, przyjęte wskaźniki zagospodarowania terenu uwzględniają także poprawę warunków funkcjonowania obiektu, w tym m.in.

możliwość wbudowania garaży w bryłę budynku mieszkalnego, a tym samym zmniejszenie ilości samochodów parkujących w pasie drogi.

Odnosząc się do lokalizacji miejsc postojowych w granicach pasów drogowych należy wyjaśnić, że postój pojazdów na drogach reguluje ustawa z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1047, 919, 1053, 1088, 1123, 1193, 1234, 1394, 1720, 1723 i 2029) oraz ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 645, 760, 1193 i 1688). Nie jest to w zakresie ustaleń planu miejscowego.

Odnosząc się do lokalizacji budynków w granicy działki należy wskazać, że zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli wynika to z ustaleń planu miejscowego. Zasadność dopuszczenia lokalizacji zabudowy w granicy z działką sąsiednią została potwierdzona przeprowadzoną analizą stanu istniejącego, która wykazała występowanie takich budynków w granicach opracowania planu.

Uwaga Nr 3

- wpłynęła 23 października 2023 r.,
- złożona przez Pana J. M.,
- dotyczy działki nr 630 w obrębie B-22, przy ulicy Tęczowej 28 w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 630, obręb B-22 jest przeznaczona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług (9MNW-MNB-U).

Treść uwagi:

„Wnioskujemy o usunięcie całości ppkt.: Rozdział 3 § 17 ust. 3 pkt 3 ppkt c. Zapisy tego podpunktu są niesprawiedliwe społecznie, gdyż uzależniają możliwość przyszłej powierzchni zabudowy mieszkalnej od wielkości zabudowy istniejącej. W związku z tym w sposób niesprawiedliwy różnicują wielkość możliwej powierzchni zabudowy dla właścicieli poszczególnych działek w tym samym obrębie.

Zapis ten stwarza możliwość powiększenia istniejącej zabudowy budynków mieszkalnych nawet do 410 m² dla właścicieli aktualnie zabudowanych działek, jednocześnie ograniczając do 150 m² możliwość powierzchni zabudowy dla działek niezabudowanych. Co wprost wpisuje się w niesprawiedliwość społeczną.

Prośba o wyjaśnienie przesłanek do wprowadzenia takiego zapisu.

W tym miejscu należy nadmienić, że wielkość zabudowy została określona w projekcie MPZT poprzez określenie wskaźnika powierzchni zabudowy i intensywność zabudowy (§ 17 ust. 3 pkt 1).

W załączniku przedkładamy mapę z zestawieniem powierzchni dla działki ewid. nr 630 oraz licencję dla niniejszej mapy zasadniczej nr ZDT.ZOPG.4133.5051.2022_1061_CL2.”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Głównym celem opracowania projektu planu jest ochrona obszaru o ukształtowanej strukturze jednorodzinnej przed ingerencją zabudowy wielorodzinnej oraz budynków jednorodzinnych o kubaturze budynków wielorodzinnych, a także określenie parametrów, wskaźników i zasad lokalizowania nowej zabudowy, które stanowić będą podstawę do właściwego zagospodarowania obszaru. Plan ustala dla przeważającej części obszaru przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową oraz określa łączną powierzchnię zabudowy dla tych obiektów na działce budowlanej maksymalnie do 150 m². Ograniczenie powierzchni zabudowy maksymalnie do 150 m² wynika z analizy stanu istniejącego, która wykazała, że w obszarze opracowania planu występuje znacząca przewaga budynków o takiej powierzchni zabudowy.

Należy zaznaczyć, że przyjęty w ustaleniach projektu planu wskaźnik powierzchni zabudowy oraz intensywność zabudowy, dotyczą lokalizacji wszystkich budynków na działce budowlanej.

W celu umożliwienia funkcjonowania istniejących budynków, których powierzchnia zabudowy przekracza 150 m² w ustaleniach planu zostały wprowadzone zapisy, które sankcjonują istniejący stan zainwestowania umożliwiając tym samym odtworzenie istniejących budynków o parametrach istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

Uwaga Nr 4

- wpłynęła 23 października 2023 r.,
- złożona przez Panią I. M.,
- dotyczy działki nr 630 w obrębie B-22, przy ulicy Tęczowej 28 w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 630, obręb B-22 jest przeznaczona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług (9MNW-MNB-U).

Treść uwagi:

„Projekt uchwały w sprawie uchylenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru m. Łodzi położonej w rejonie ul.: Warszawskiej, Centralnej, Góralskiej i Tęczowej w § 17 ust. 3 pkt 3 ppkt c z mojego punktu widzenia powoduje nierówne traktowanie właścicieli nieruchomości stawiając na uprzywilejowanej pozycji właścicieli, gdzie na działkach przy istniejącej większej powierzchni zabudowy nawet pozwala ją zwiększyć do 410 m², a przy działce niezabudowanej daje możliwość zabudowy do 150 m², co z mojego punktu widzenia jest społecznie niesprawiedliwe.

W związku z powyższym proszę o uzasadnienie wprowadzenia tych zapisów i czemu one mają służyć lub ich wykreślenie.

Dodatkowo w § 18 ust. 6 i 5 w zakresie powierzchni działek niezrozumiały jest zapis dotyczący powierzchni działek po podziale 500 m i 600 m. Odnoszę wrażenie, że są to zapisy wzajemnie się wykluczające, co potwierdzają zapisy w dalszych punktach definiując podobne podziały.”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Głównym celem opracowania projektu planu jest ochrona obszaru o ukształtowanej strukturze jednorodzinnej przed ingerencją zabudowy wielorodzinnej oraz budynków jednorodzinnych o kubaturze budynków wielorodzinnych, a także określenie parametrów, wskaźników i zasad lokalizowania nowej zabudowy, które stanowić będą podstawę do właściwego zagospodarowania obszaru. Plan ustala dla przeważającej części obszaru przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową oraz określa łączną powierzchnię zabudowy dla tych obiektów na działce budowlanej maksymalnie do 150 m². Ograniczenie powierzchni zabudowy maksymalnie do 150 m² wynika z analizy stanu istniejącego, która wykazała, że w obszarze opracowania planu występuje znacząca przewaga budynków o takiej powierzchni zabudowy.

W celu umożliwienia funkcjonowania istniejących budynków, których powierzchnia zabudowy przekracza 150 m² w ustaleniach planu zostały wprowadzone zapisy, które sankcjonują istniejący stan zainwestowania umożliwiając tym samym odtworzenie istniejących budynków o parametrach istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

Odnosząc się do uwagi w zakresie powierzchni działek budowlanych przyjętych w ustaleniach planu należy wyjaśnić, że określona powierzchnia działek budowlanych dotyczy dwóch odrębnych procedur - podziału nieruchomości oraz scalenia i podziału nieruchomości, wskazanych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029), które nie wykluczają się wzajemnie, co oznacza, że przyjęte w planie miejscowym wartości mogą być różne dla każdej z nich.

Uwaga Nr 5

- wpłynęła 23 października 2023 r.,

- złożona przez Pana M. M.,
- dotyczy obszaru 9MNW-MNB-U,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, obszar 9MNW-MNB-U jest przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług.

Treść uwagi:

„Wnioskuje o określenie dla ww. obrębu możliwej powierzchni zabudowy mieszkalnej w oparciu o wskaźnik powierzchni zabudowy – 30% oraz intensywność zabudowy 0,05 – 0,7 bez zapisu par. 17 ust. 3 pkt 3 ppkt c. Jednocześnie proszę o informację, czemu ma służyć ww. zapis w ppkt. c?”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Głównym celem opracowania projektu planu jest ochrona obszaru o ukształtowanej strukturze jednorodzinnej przed ingerencją zabudowy wielorodzinnej oraz budynków jednorodzinnych o kubaturze budynków wielorodzinnych, a także określenie parametrów, wskaźników i zasad lokalizowania nowej zabudowy, które stanowią będą podstawę do właściwego zagospodarowania obszaru. Plan ustala dla przeważającej części obszaru przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową oraz określa łączną powierzchnię zabudowy dla tych obiektów na działce budowlanej maksymalnie do 150 m². Ograniczenie powierzchni zabudowy maksymalnie do 150 m² wynika z analizy stanu istniejącego, która wykazała, że w obszarze opracowania planu występuje znacząca przewaga budynków o takiej powierzchni zabudowy.

Należy zaznaczyć, że przyjęty w ustaleniach projektu planu wskaźnik powierzchni zabudowy oraz intensywność zabudowy, dotyczą lokalizacji wszystkich budynków na działce budowlanej.

W celu umożliwienia funkcjonowania istniejących budynków, których powierzchnia zabudowy przekracza 150 m² w ustaleniach planu zostały wprowadzone zapisy, które sankcjonują istniejący stan zainwestowania umożliwiając tym samym odtworzenie istniejących budynków o parametrach istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LXXXII/2488/23
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 8 listopada 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH
PUBLICZNYCH.**

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

- wydzielenie i wykup terenu pod poszerzenie istniejących dróg publicznych,
- budowa bądź przebudowa dróg publicznych, w tym jezdni i chodników.

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.

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

Załącznik Nr 4

do uchwały Nr LXXXII/2488/23

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 8 listopada 2023 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