



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 7 marca 2023 r.

Poz. 1975

UCHWAŁA NR LXXII/2139/23 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 1 lutego 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Świętej Teresy od Dzieciątka Jezus i Traktorowej do terenów kolejowych

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) 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 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747), 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 Świętej Teresy od Dzieciątka Jezus i Traktorowej do terenów kolejowych, zwanego dalej „planem”, wraz z jej integralnymi częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej 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, zgodnych 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 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, urządzenia i użytkowania terenów.

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

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 ustalić poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

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

- 1) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 2) 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;
- 3) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 4) linia rozgraniczająca – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który nie dotyczy:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) elementów nadwieszeń, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, ogniomur,
 - c) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem;
- 6) modernizacja infrastruktury technicznej – roboty budowlane polegające na przebudowie lub remoncie istniejącej infrastruktury technicznej, w szczególności służące podniesieniu jej parametrów technicznych lub użytkowych;
- 7) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;
- 8) przeznaczenie terenu – obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które przeważa na danym terenie,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 9) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których liczby oznaczają numer porządkowy terenu, a litery podstawowe przeznaczenie terenu;
- 10) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 11) usługi chronione – usługi z zakresu oświaty i wychowania, szpitale, domy opieki społecznej;
- 12) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 13) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;

- 14) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty pionowe części nadziemnych wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 15) wysokość zabudowy – określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzoną od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji, do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu dachu;
- 16) zabudowa istniejąca – budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

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

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem:
 - a) potrzeby wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych na rozwój funkcji produkcyjnej, magazynowej i usługowej,
 - b) zapewnienia właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy terenami inwestycyjnymi a terenami sąsiednimi;
- 2) w zakresie lokalizacji zabudowy:
 - a) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - b) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu:
 - zlokalizowanej w całości poza liniami zabudowy – dopuszczenie wyłącznie remontu lub przebudowy,
 - zlokalizowanej w części poza liniami zabudowy dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy do parametrów określonych w planie oraz rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
 - zlokalizowanej w obrębie linii zabudowy dopuszczenie remontu i przebudowy, a także nadbudowy i rozbudowy do parametrów określonych w planie;
- 3) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy określony w ustaleniach szczegółowych dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy 0,5,
 - b) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań dotyczących parametrów i wskaźników zawartych w ustaleniach szczegółowych dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania, bez konieczności osiągnięcia minimalnych parametrów określonych w planie.

§ 6. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 1KDD, 2KDD i 3KDD polegające 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) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

- 2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) dopuszczenie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem składowisk odpadów oraz punktów zbierania lub przetwarzania odpadów;
- 4) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło o mocy większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 5) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję spalin przekraczających dopuszczalne normy;
- 6) w zakresie ochrony wód:
 - a) zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych,
 - b) 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;
- 7) 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) prowadzenie gospodarki odpadami poprzez miejski system gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie ochrony powierzchni ziemi – prowadzenie gospodarki odpadami poprzez miejski system gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym – zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 10) w zakresie ochrony przed hałasem – wskazuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zlokalizowaną w obrębie terenów oznaczonych symbolami: 2PU, 3PU i 4PU, jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

§ 8. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – na terenach położonych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych obowiązują wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego:

- 1) zasady sytuowania budowli i budynków – na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa „A”;
- 2) ograniczenia w wykonywaniu robót ziemnych – na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa „B”;
- 3) ograniczenia w sytuowaniu drzew i krzewów – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

§ 9. 1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów określonych w przepisach odrębnych wymagających obowiązkowego przeprowadzenia 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 dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów, nie obowiązują dla działek wydzielanych pod drogi oraz pod infrastrukturę techniczną.

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

- 1) połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulicę Świętej Teresy od Dzieciątka Jezus, oznaczoną symbolem 1KDZ;
- 2) drogi stanowiące lokalny układ komunikacyjny:
 - a) ulica dojazdowa – ul. Chłopska oznaczona symbolem 1KDD,
 - b) ulica dojazdowa – ul. Cepowa oznaczona symbolem 2KDD,
 - c) ulica dojazdowa – ul. Koprowa oznaczona symbolem 3KDD;
- 3) remont, przebudowa, rozbudowa i budowa dróg publicznych w obrębie wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających, zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych;
- 4) budowa dróg wewnętrznych, niewyznaczonych na rysunku planu, w granicach terenów przeznaczonych na cele zabudowy i służących obsłudze komunikacyjnej tych terenów.

§ 11.1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów, dotyczącą nowo projektowanych budynków lub ich części:

- 1) dla zakładów produkcyjnych, składów i magazynów – 15 miejsc na 100 zatrudnionych;
- 2) dla usług administracyjno-biurowych – 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla usług handlu – 2 miejsca na 100 m² powierzchni sprzedaży;
- 4) dla pozostałych usług niewymienionych powyżej – 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej.

2. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów należy określić:

- 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglić w górę do kolejnej liczby całkowitej;
- 2) poprzez sumowanie łącznej minimalnej liczby miejsc parkingowych dla równoczesnego użytkowania dla obiektów wielofunkcyjnych, zgodnie z wymogami określonymi w ust. 1.

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 parkingowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące 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, jej przebudowę i rozbudowę a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu niż wskazanych w pkt. 2:
 - a) związanej z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów,
 - b) niezwiązanej z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów, wymienionej w ustaleniach szczegółowych w ramach przeznaczenia uzupełniającego, w sposób podporządkowany realizacji przeznaczenia podstawowego;

- 4) nakaz lokalizacji nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem stacji transformatorowych zlokalizowanych poza przestrzeniami publicznymi, ciepłociągów oraz przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń i pojazdów.

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

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę – magistrala w ul. Traktorowej;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków – kolektor V;
- 3) podstawowy odbiornik wód opadowych i roztopowych – rzeka Aniołówka;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia Dn 160 zlokalizowany w ul. Świętej Teresy od Dzieciątka Jezus;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania Teofilów 110/15 kV oraz Rejonowy Punkt Zasilania EC-3 110/15 kV;
- 6) podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło – magistrale wody gorącej 2xDn 600 zlokalizowane w ul. Świętej Teresy od Dzieciątka Jezus.

§ 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 dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 1KDD, 2KDD i 3KDD.

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 terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1PU, 2PU, 3PU i 4PU obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa produkcyjna, składy i magazyny,
 - b) zabudowa usługowa z wyłączeniem usług chronionych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) komunikacja kolejowa – bocznica w terenie 1PU.

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 70%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - minimum 0,001,
 - maksimum 1,2,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 5%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy – maksimum 21,0 m, z dopuszczeniem lokalnych przewyższeń do 35,0 m na części zabudowy stanowiącej mniej niż 50% powierzchni tej zabudowy,
 - b) geometria dachów – dachy płaskie z dopuszczeniem innych form wynikających z technologii lub funkcji budynków;
- 3) zasady lokalizacji obiektów i funkcji:
- a) zakaz składowania materiałów opałowch i sypkich na otwartych placach magazynowych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji budynków portierni, obiektów dla potrzeb służby ochrony terenu oraz stacji transformatorowych o powierzchni zabudowy maksimum 20 m² i wysokości maksimum 5,0 m, poza wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 4) dopuszczenie remontu i przebudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2PU, 3PU i 4PU;
- 5) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zlokalizowanej w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2PU, 3PU i 4PU, na następujących warunkach:
- a) powierzchnia zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – maksimum 200 m²,
 - budynków gospodarczych i garaży łącznie – maksimum 50 m²,
 - b) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – maksimum 9,0 m,
 - budynków gospodarczych i garaży – maksimum 5,0 m,
 - c) geometria dachów:
 - dla budynków mieszkalnych dachy dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 25° do 40°,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym do 40°.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) powierzchnię działek – minimum 2 000 m²;
 - 2) szerokości frontów działek wzdłuż pasów drogowych – minimum 20,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasów drogowych od 60° do 90°.
- § 16.1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KK obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.
2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – komunikacja kolejowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.
3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 5%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - minimum 0,001,
 - maksimum 0,12,

- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 5%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 8,0 m,
 - b) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym do 35°;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) lokalizacja zabudowy w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, które pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenu 1KK,
 - b) dopuszczenie lokalizacji budowli służących obsłudze linii kolejowej i przeładunkowi towarów.
- 4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) wielkość działki – minimum 250 m²;
 - 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) drogi rowerowe,
 - c) komunikacja kolejowa – bocznica w terenie 1KDZ.

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

- 1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ – ul. Świętej Teresy od Dzieciątka Jezus:
 - a) klasę Z – zbiorczą,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 29,9 m do 78,9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji skrzyżowania dwupoziomowego linii kolejowej z drogą publiczną;
- 2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD – ul. Chłopska:
 - a) klasę D – dojazdową,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 12,2 m do 29,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD – ul. Cepowa:
 - a) klasę D – dojazdową,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 9,0 m do 17,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD – ul. Koprowa:
 - a) klasę D – dojazdową,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 18,8 m do 21,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Podane szerokości w liniach rozgraniczających nie obejmują lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań, zgodnych z rysunkiem planu.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

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

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

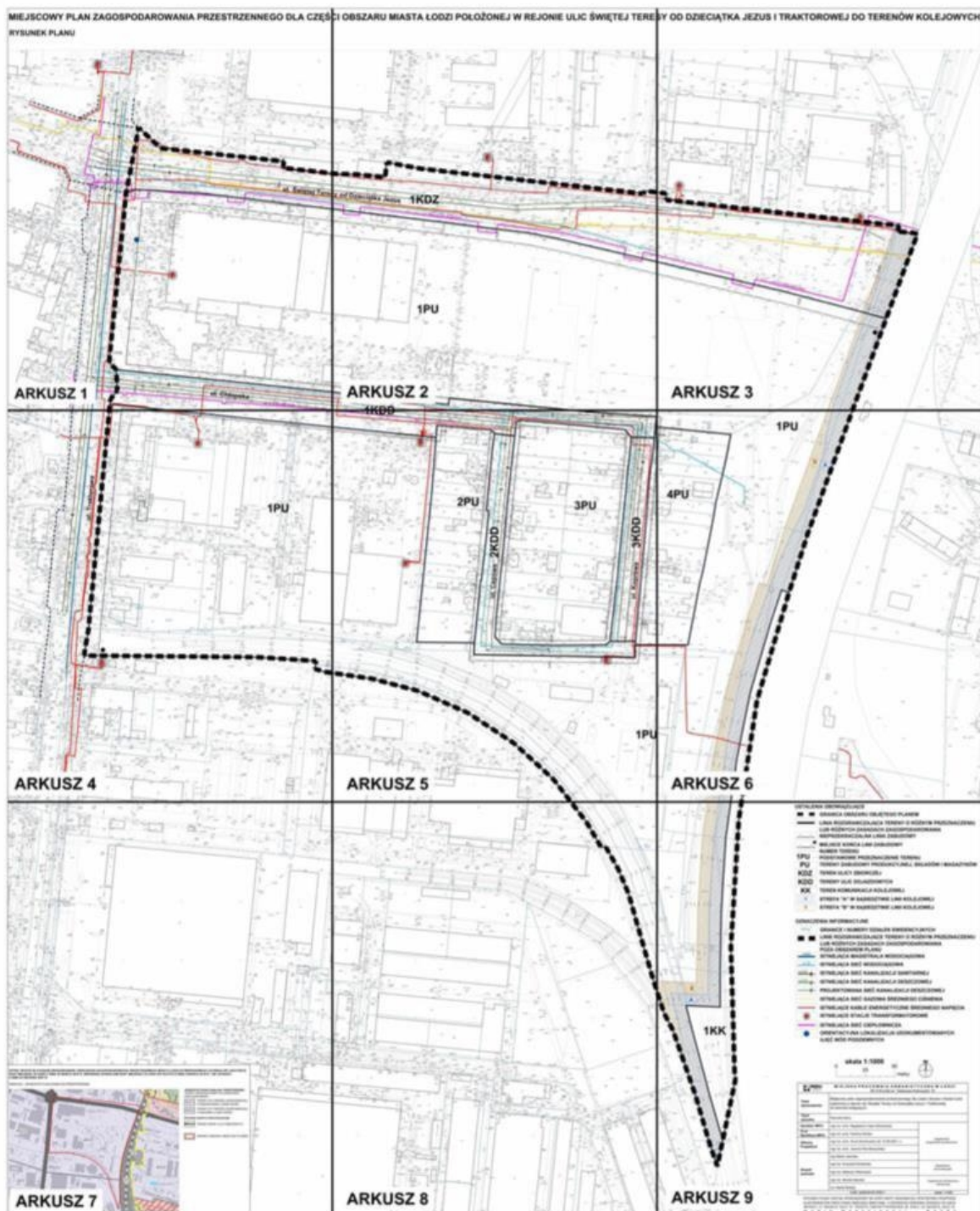
§ 20. Traci moc uchwała Nr LXXIII/1532/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 30 października 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej południową część osiedla Sokołów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5199) – w części odnoszącej się do obszaru objętego ustaleniami uchwały.

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

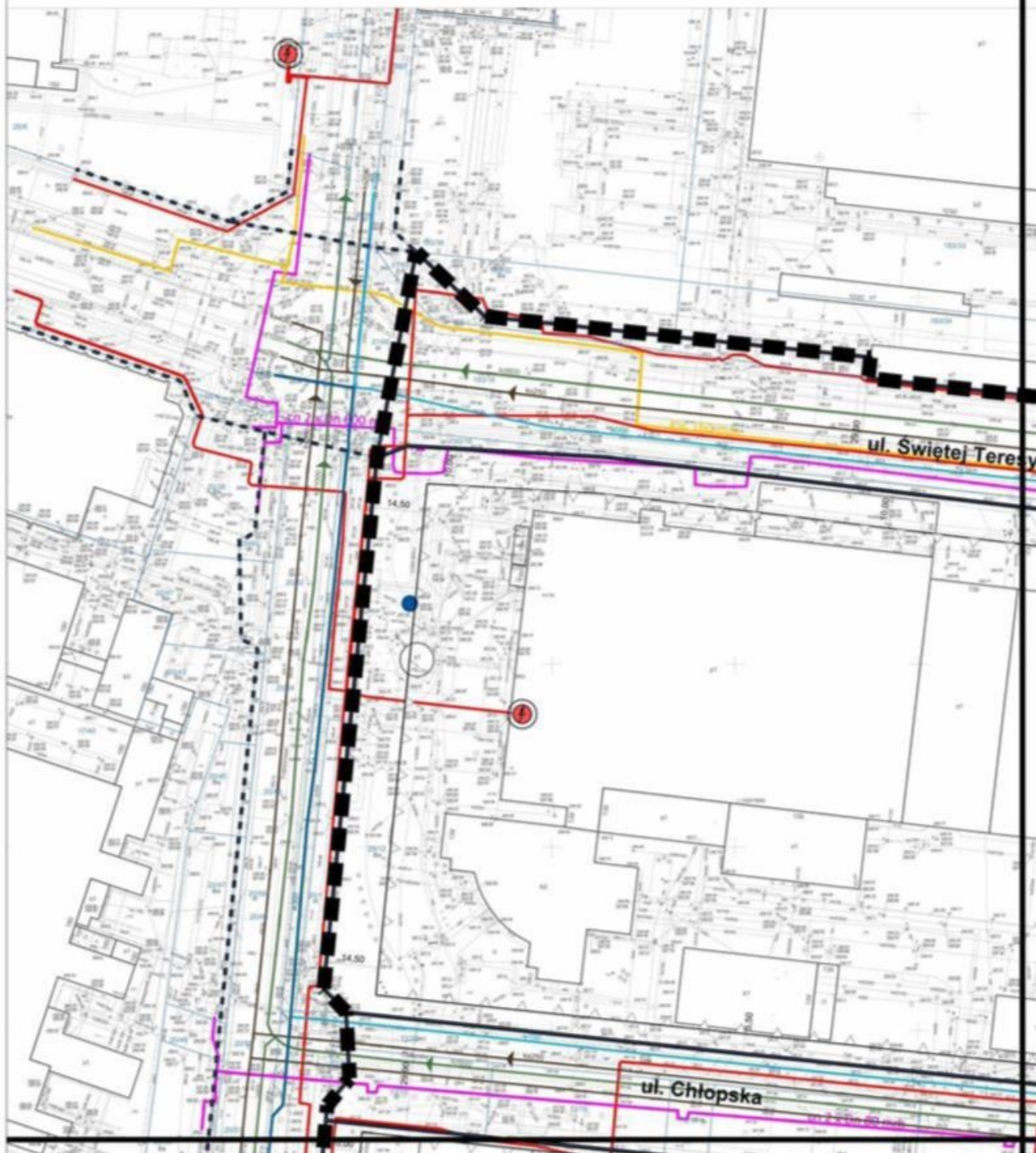
Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin Gołaszewski

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr LXXII/2139/23
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 1 lutego 2023 r.

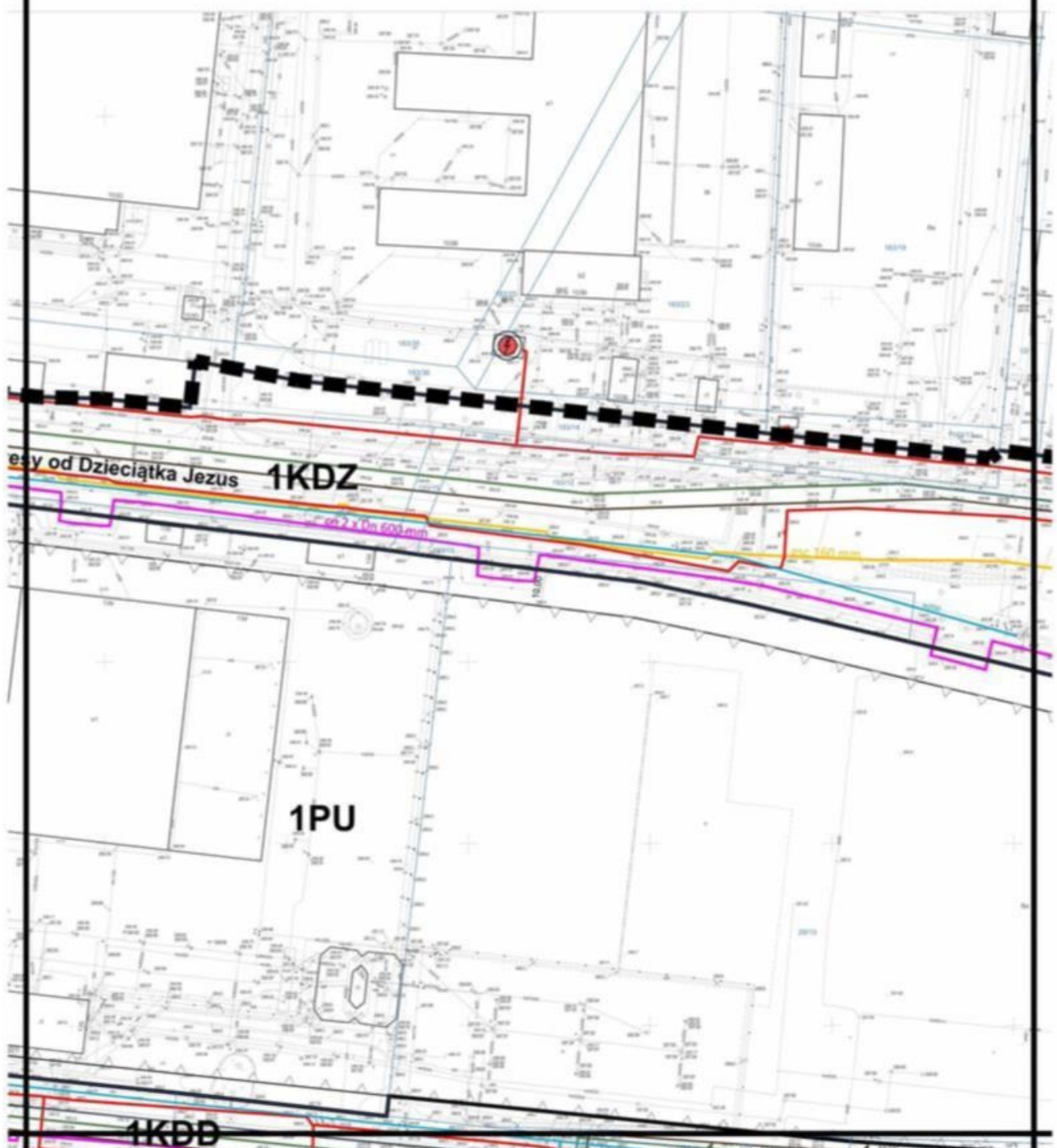
ARKUSZ ZBIORCZY**ARKUSZ ZBIORCZY**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI RYSUNEK PLANU



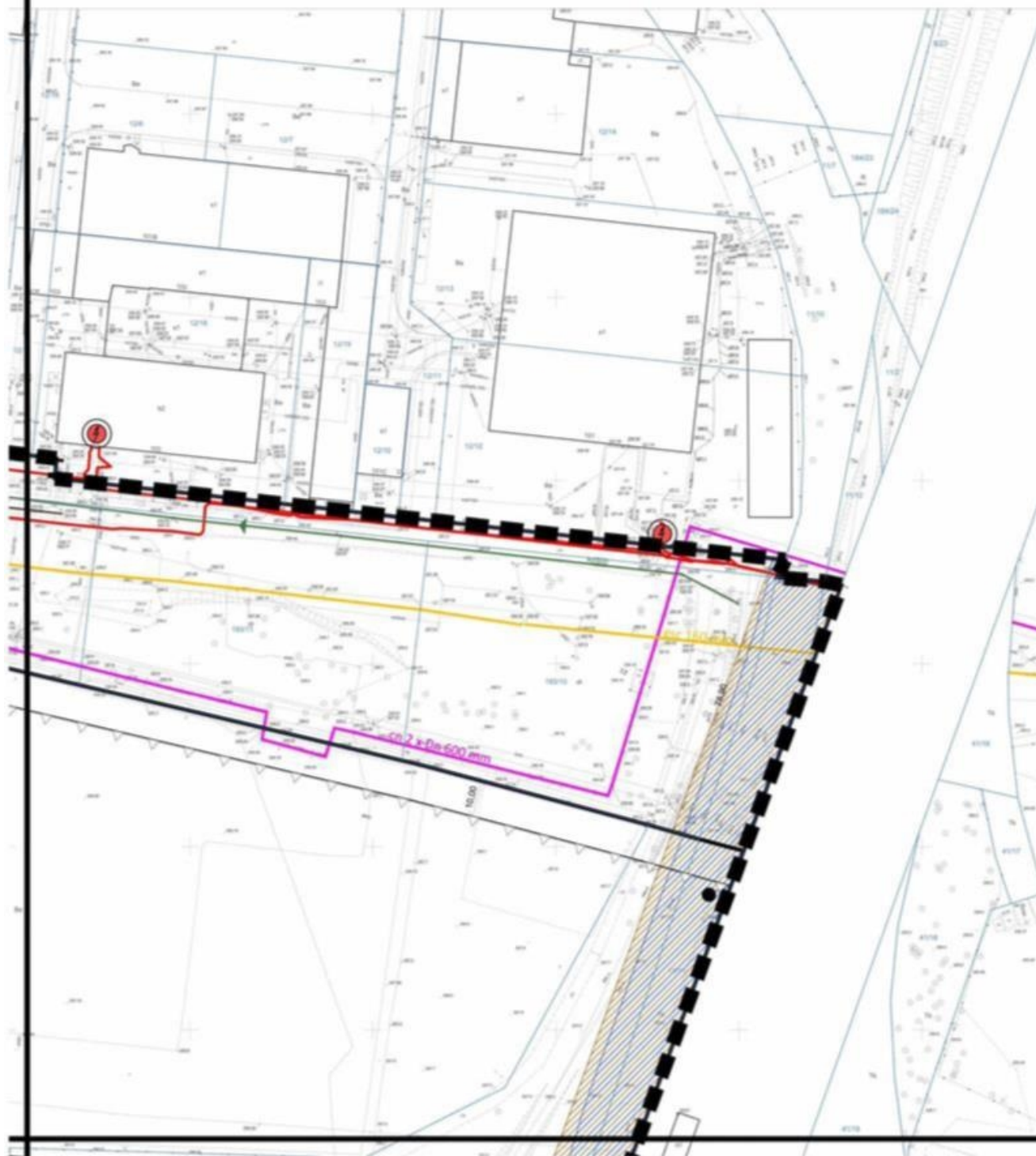
ARKUSZ 1

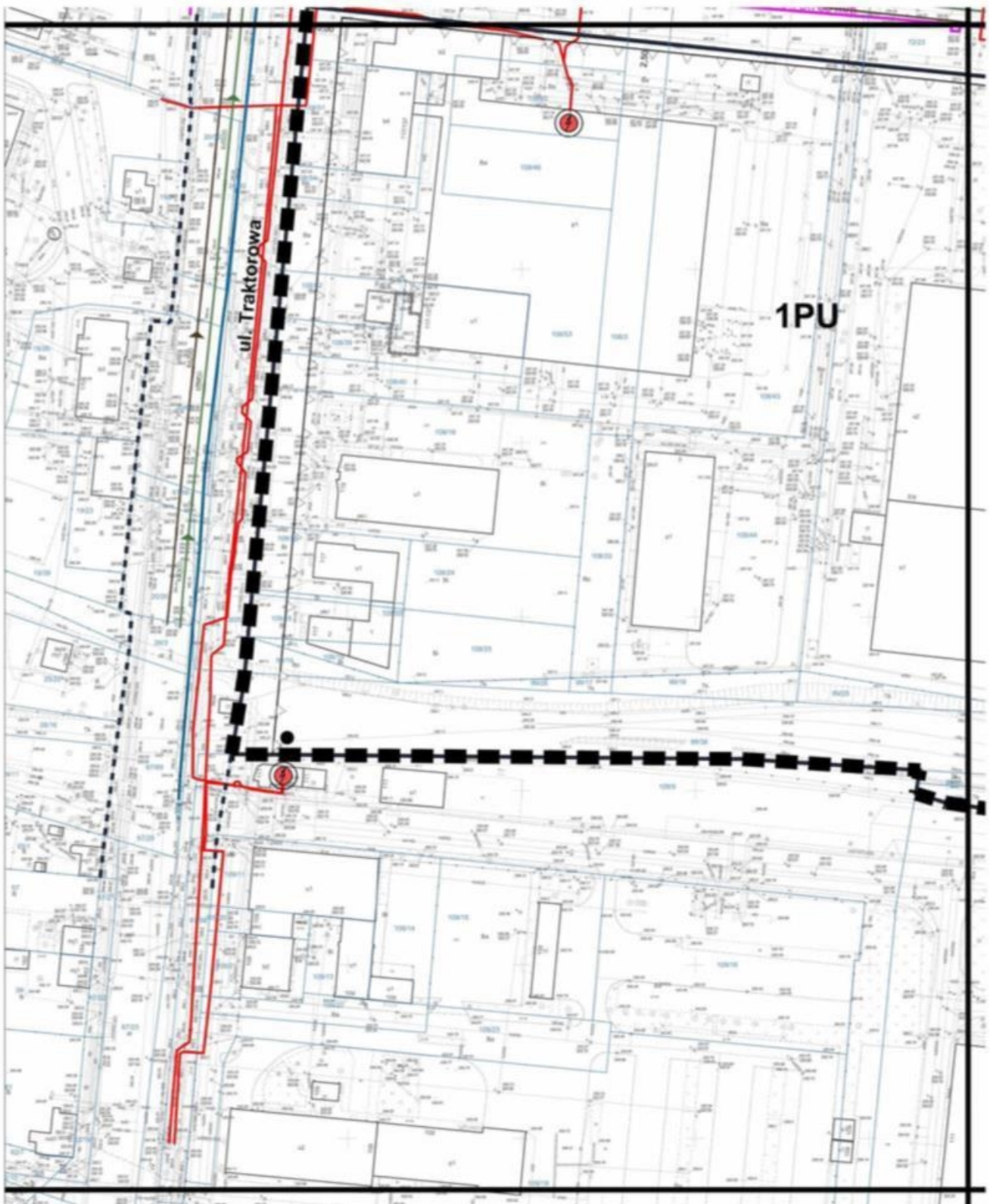
ŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC ŚWIĘTEJ TERESY



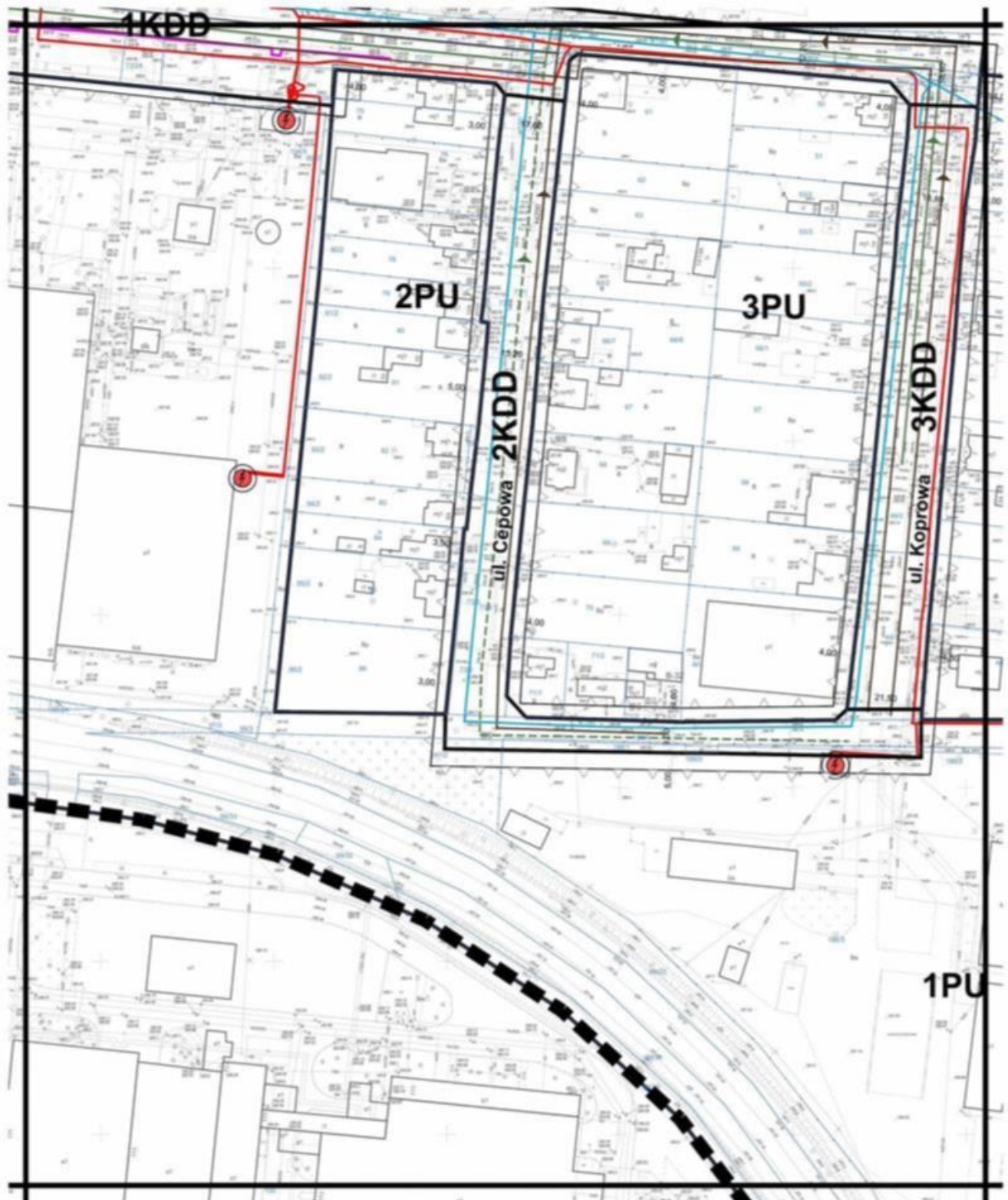
ARKUSZ 2

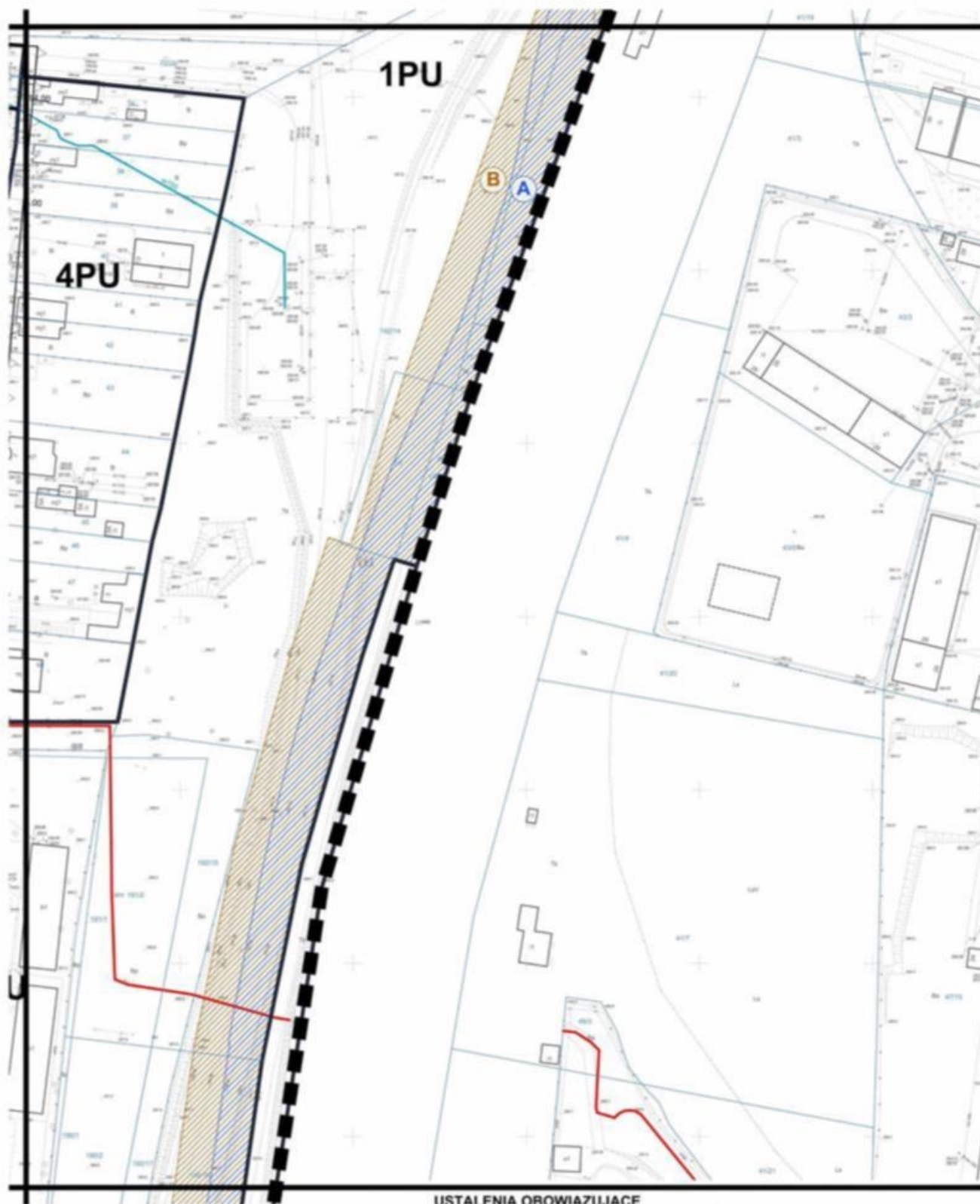
ESY OD DZIECIĄTKA JEZUS I TRAKTOROWEJ DO TERENÓW KOLEJOWYCH

**ARKUSZ 3**

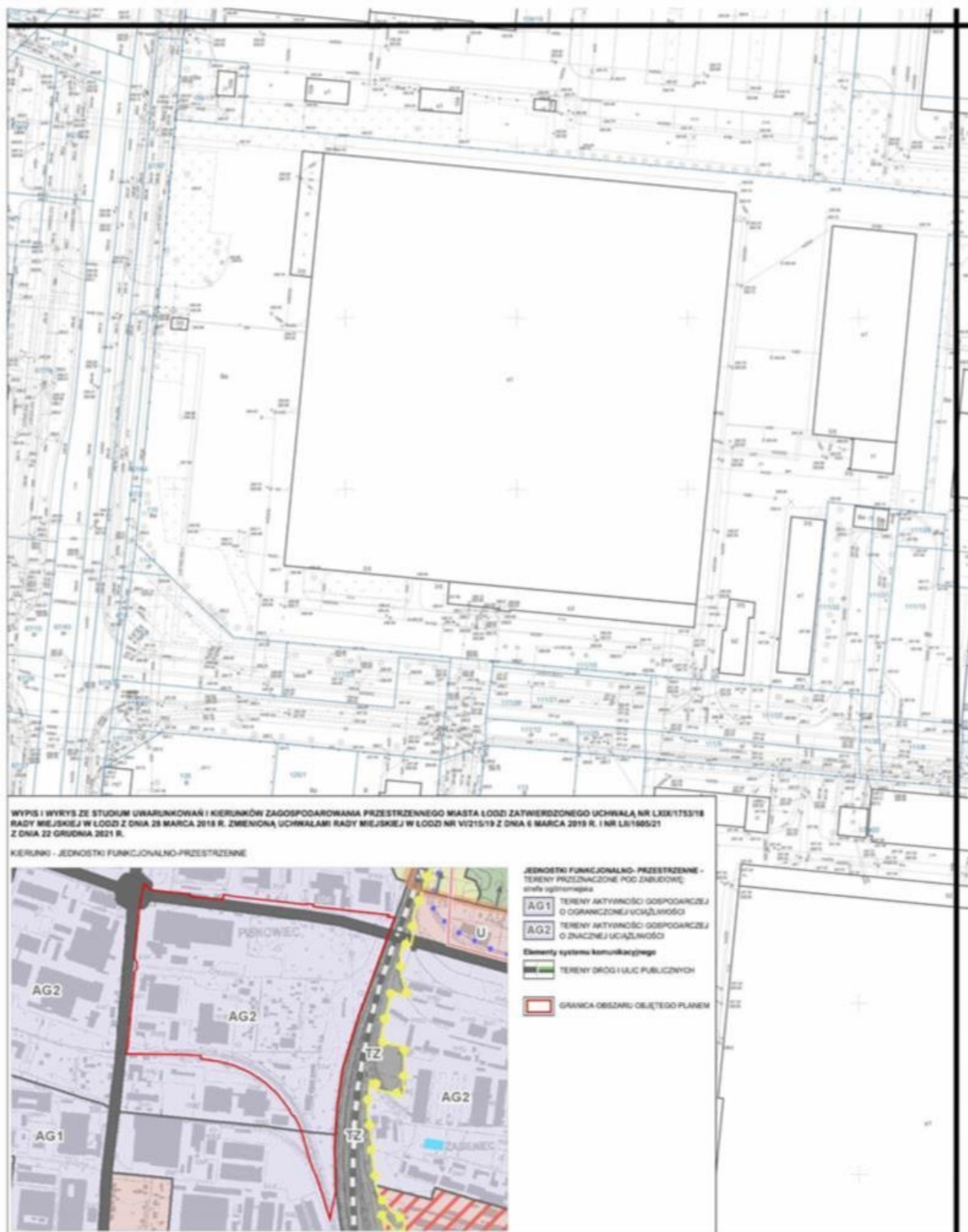


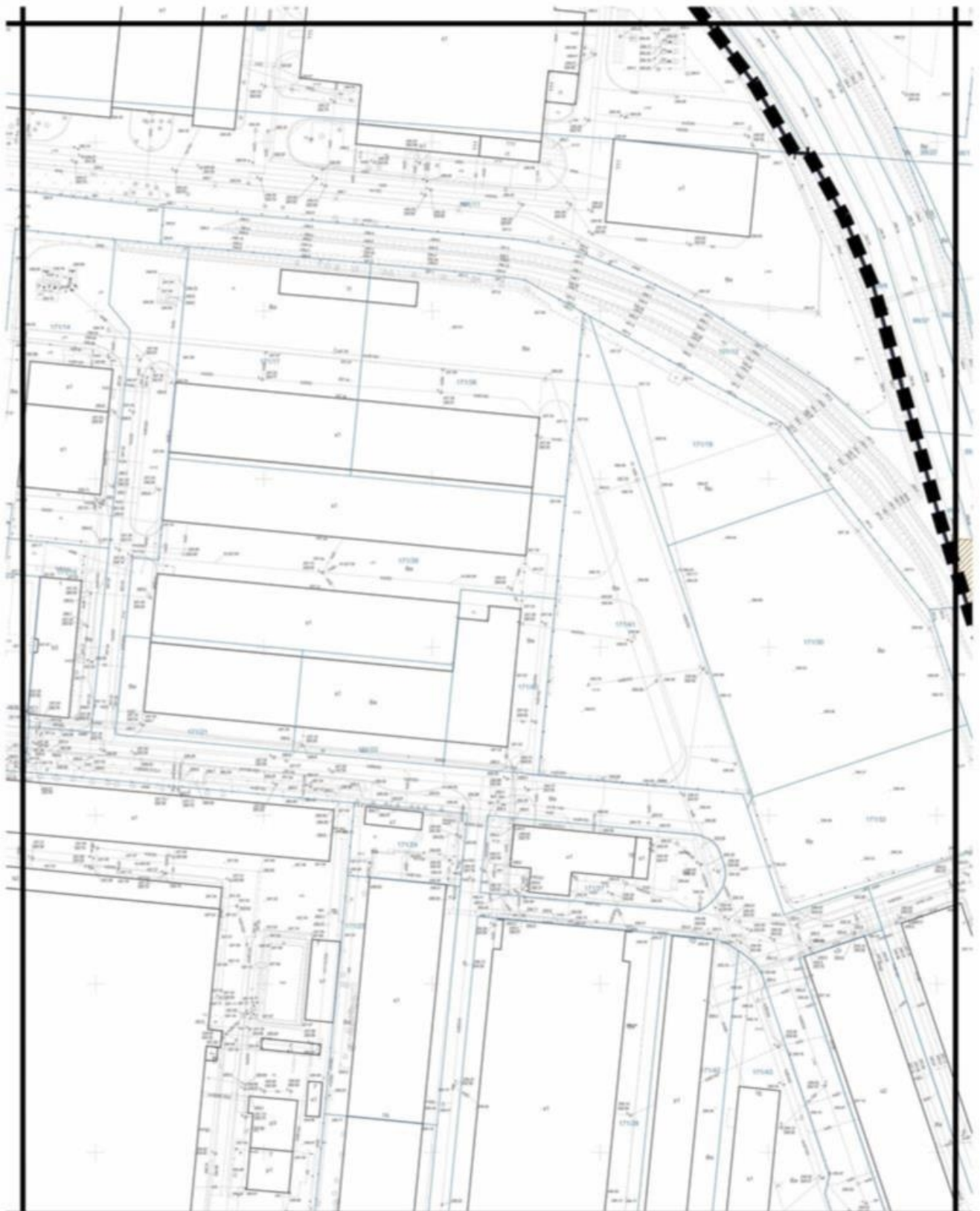
ARKUSZ 4



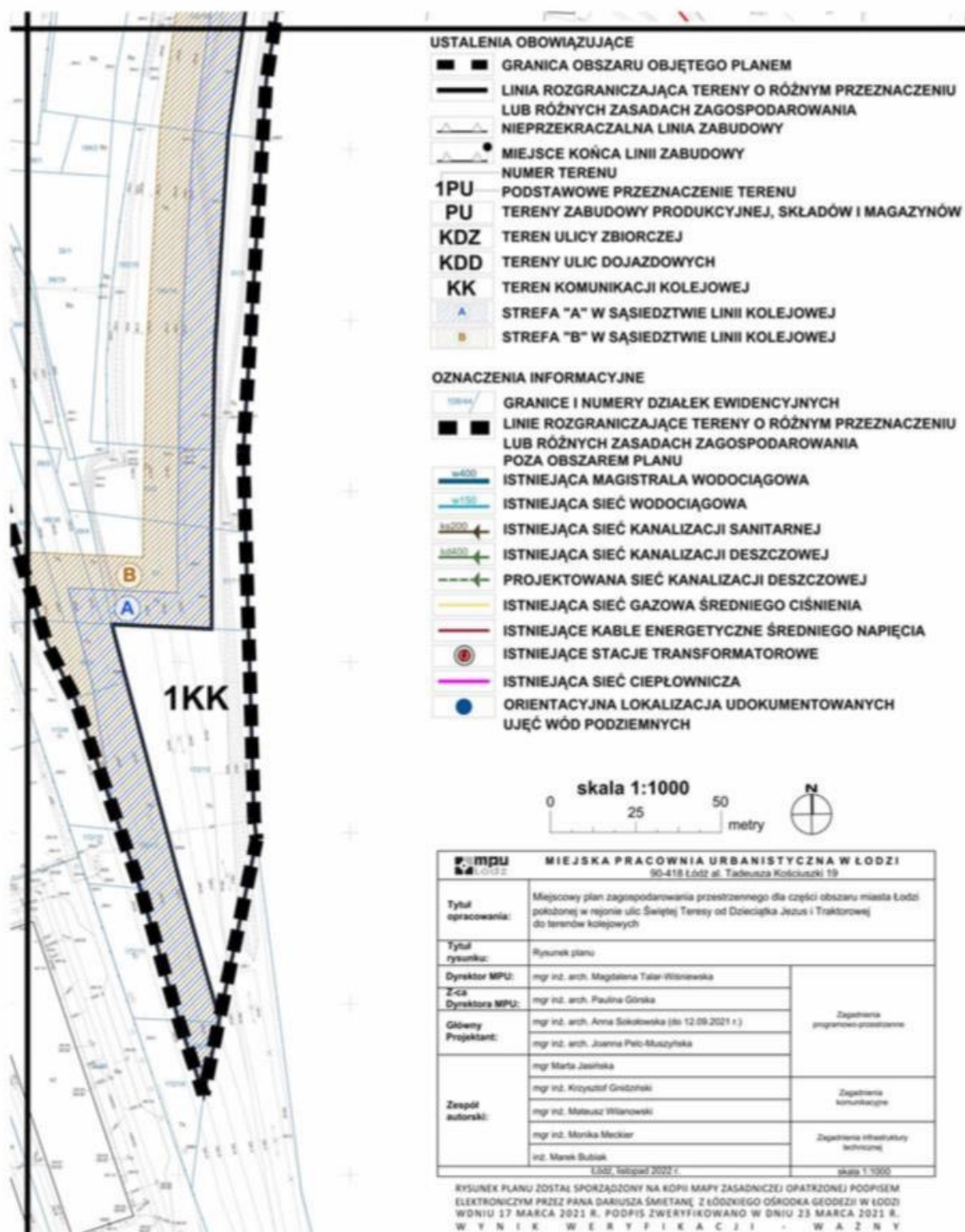


ARKUSZ 6





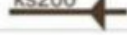
ARKUSZ 8



USTALENIA OBOWIAZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	MIEJSCE KOŃCA LINII ZABUDOWY
	NUMER TERENU
	PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU
	TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
	TEREN ULICY ZBIORCZEJ
	TERENY ULIC DOJAZDOWYCH
	TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
	STREFA "A" W SĄSIEDZTWIE LINII KOLEJOWEJ
	STREFA "B" W SĄSIEDZTWIE LINII KOLEJOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA OBSZAREM PLANU
	ISTNIEJĄCA MAGISTRALA WODOCIĄGOWA
	ISTNIEJĄCA SIEĆ WODOCIĄGOWA
	ISTNIEJĄCA SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
	ISTNIEJĄCA SIEĆ KANALIZACJI DESZCZOWEJ
	PROJEKTOWANA SIEĆ KANALIZACJI DESZCZOWEJ
	ISTNIEJĄCA SIEĆ GAZOWA ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCE KABLE ENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE
	ISTNIEJĄCA SIEĆ CIEPŁOWNICZA
	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UDOKUMENTOWANYCH UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LXXII/2139/23
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 1 lutego 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 Świętej Teresy od Dzieciątka Jezus i Traktorowej do terenów kolejowych został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie.

I. Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 20 czerwca 2022 r. do 11 lipca 2022 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 25 lipca 2022 r. wpłynęły dwie uwagi. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji. Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu miejscowego, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Używane w treści uwag oraz w wyjaśnieniach odwołania do zapisów projektu planu dotyczą projektu planu, jaki podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w ww. terminie. Prezydent Miasta Łodzi częściowo uwzględnił obydwie uwagi. W zakresie uwag częściowo nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwaga nr 1

- wpłynęła dnia 14 lipca 2022 r.,
- złożona przez Contargo Hatrans Łódź Sp. z o.o.,
- dotyczy działek nr: 192/14, 192/15, 191/2, 29/13 i 72/32 w obrębie B-32 oraz działki nr 1/7 w obrębie B-31.

Treść uwagi:

Cytuję:

„1) Zmiana oraz doprecyzowanie istniejącego zapisu z Rozdziału 2, § 12, pkt 1, ppkt 4:

„nakaz lokalizacji nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem ciepłociągów, stacji transformatorowych zlokalizowanych poza przestrzeniami publicznymi oraz przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń i pojazdów.”

Wnosimy o zapis doprecyzujący możliwość przebudowy i rozbudowy infrastruktury, a dokładnie ciepłociągów zlokalizowanych również w przestrzeni publicznej jako nadziemnej, które jako nadziemne umożliwią wykonanie zjazdu z drogi publicznej i przejazdu dla określonych urządzeń i pojazdów. Powyższe motywujemy koniecznością nadziemnej przebudowy kompensatora ciepłowniczego zlokalizowanego częściowo na należącej do Spółki działce 29/13 (obręb B-32) oraz na działkach drogowych 193/12 i 193/13 (obręb B -32). Przebudowa wymaga podniesienia kompensatora na obszar działek miejskich 192/12 i 192/13, aby zapewnić docelowy wjazd na teren planowanego terminala intermodalnego.

2) Zmiana zapisu z Rozdziału 3, § 15, pkt 3, ppkt 1b intensywność zabudowy: Wnosimy o zmianę intensywności zabudowy na:

- minimum: 0,005 - maksimum: bez zmian (1,2)

Powyższe motywujemy planami inwestycyjnymi polegającymi na budowie bocznic kolejowej wraz z miejscami do składowania i obsługi kontenerów bez zabudowy magazynowej. W związku z powyższym konieczne jest ograniczenie zabudowy kubaturowej terenu inwestycji na rzecz placów przeładunkowo-składowych celem poprawienia efektywności obsługi i zwiększenia powierzchni składowej terminala intermodalnego.

3) Zmiana zapisu Rozdziału 3, § 16, pkt 3, ppkt 1b intensywność zabudowy: Wnosimy o zmianę intensywności zabudowy na:

- minimum: 0,00 - maksimum: 0,12

Powyższe motywujemy planami inwestycyjnymi polegającymi na wydzierżawieniu działek 31/3 oraz 31/4 oraz wybudowaniu łącznika w postaci torów oraz rozjazdu kolejowego pomiędzy torem nr 9 PKP PLK a działką 192/14. Nie planujemy na tym obszarze IKK zabudowy kubaturowej”.

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w zakresie pkt. 1 i 2 i nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt. 3.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienie:

Ad. 3. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakłada obowiązek określenia w planie miejscowym maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy rozumianej jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy (rozumianej jako powierzchnia całkowita budynku) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Jest to obligatoryjny element planu miejscowego (art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy). Czyli przy obliczaniu, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy należy brać pod uwagę sumę powierzchni wszystkich kondygnacji danego budynku. Ustalenia § 16 ust. 3 pkt 1 projektu planu miejscowego w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu nie oznaczają konieczności realizacji zabudowy kubaturowej, jedynie umożliwią lokalizację potencjalnej zabudowy niezbędnej do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej.

Uwaga nr 2

- wpłynęła dnia 19 lipca 2022 r.,
- złożona przez Enkev Polska S.A.,
- dotyczy działki nr 29/12 w obrębie B-32, położonej przy ul. Traktorowej 139.

Treść uwagi:

Cytuję:

„1. Zwiększenie maksymalnej wysokości do 35 m do gzymsu bez wliczania urządzeń technologicznych umieszczanych na dachu (takich jak centrale wentylacyjne, fotowoltaika itp.)

Uzasadnienie: ze względu na chęć racjonalnego wykorzystania powierzchni działki, należałoby skorzystać z możliwości budowy automatycznych samonośnych systemów magazynowych, tzw. "silosów magazynowych". Ich optymalna wysokość netto (samego regału i wież ustawniczych) to 29 m, do tego należy dodać przestrzeń instalacyjną nad regałami, konstrukcję dachu oraz wysokość nad terenem ze względu na potrzebę budowy doków załadowczo-wyładowczych. Zwiększenie wysokości z 30 do 35 m wydaje się być optymalne i w żaden sposób niewpływające na kompozycję urbanistyczną czy sylwetę Miasta. Natomiast istotnie zwiększyłoby potencjał inwestycyjny jak i przychodowość działalności gospodarczej, a to z kolei przekładałoby się również na przychody w podatkach lokalnych i ogólnych.

2. Zgoda na umieszczenie wieżowej turbiny wiatrowej wysokiej mocy (powyżej 100 kW).

Uzasadnienie: w dobie dzisiejszego kryzysu energetycznego uzyskanie możliwości budowy turbiny wiatrowej o mocy powyżej 100 kW powinno być regułą w strefach przemysłowych. Wysokość wież dla turbin tej mocy to ok 35 – 45 m. Zatem maksymalne wysokości budowli tego typu nie powinny mieć ograniczeń w Planie. Jedynymi ograniczeniami winny być zagadnienia ochrony środowiska i prawa lotniczego.

3. Uwzględnienie możliwości budowy farm fotowoltaicznych na terenie i niewliczanie ich w powierzchnie utwardzone czy też zabudowy.

Uzasadnienie: część terenów ze względu na kształt, usytuowanie i sąsiedztwo jest wykluczona z zabudowy obiektami kubaturowymi, a ich wykorzystanie na farmy fotowoltaiczne wydaje się racjonalne a nawet konieczne w obecnej sytuacji kryzysu energetycznego. Dlatego z Planu powinno wynikać, że wszelkie interpretacje wliczające tereny pod farmami do obszarów zabudowanych są niewłaściwe i niepożądane.

4. Zwiększenie powierzchni zabudowy z 60 do 70%.

Uzasadnienie: wewnątrzmiasteczkie uzbrojone tereny przemysłowe winne być wykorzystane w maksymalnym stopniu. Widocznym jest już aktualnie brak wystarczających nowych terenów inwestycyjnych. Błędem byłoby ich poszukiwanie kosztem terenów obecnie zielonych, zalesionych czy też w inny sposób użytecznych dla społeczności lub środowiska. Jednocześnie takie ograniczenie zabudowy do 60% skazuje często firmy na zaniechanie rozbudowy i nowych inwestycji. Pozyskanie nowej dodatkowej działki dla realizacji rozwoju jest często zwyczajnie niemożliwe lub zupełnie nieopłacalne. Stąd wniosek o podwyższenie tego wskaźnika przez co nastąpiłaby także możliwość zwiększenia dochodu gminy z podatku od nieruchomości.

5. Zmiana oraz doprecyzowanie istniejącego zapisu z Rozdziału 2, § 12, pkt 1, ppkt 4:

„nakaz lokalizacji nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem ciepłociągów, stacji transformatorowych zlokalizowanych poza przestrzeniami publicznymi oraz przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń i pojazdów.”.

Wnosimy o zapis doprecyzowujący możliwość przebudowy i rozbudowy infrastruktury, a dokładnie ciepłociągów zlokalizowanych również w przestrzeni publicznej jako nadziemnej, które jako nadziemne umożliwią wykonanie zjazdu z drogi publicznej i przejazdu dla określonych urządzeń i pojazdów.

Uzasadnienie: Zapis w obecnej formie poważnie ograniczy możliwości rozbudowy infrastruktury i pozbawi inwestorów oraz właścicieli działek z korzystania z nowoczesnych rozwiązań stosowanych w wielu krajach w XXI wieku.

6. Zmiana zapisu z Rozdziału 3, § 15, pkt 3, ppkt 1b Intensywność zabudowy: Wnosimy o zmianę intensywności zabudowy na:

• Minimum : 0,005

Uzasadnienie: w określonych sytuacjach inwestycje wymagają terenów służących do szybkiej zmiany funkcji bez stałej zabudowy. Na przykład firma posiadająca duży zakład produkcyjny lub logistyczny dla swojego rozwoju potrzebuje działki, terenu w możliwie bliskim obszarze swojej działalności do zmiennej gospodarki magazynowej (szczególnie w obecnym kryzysie dostaw).

Na takiej działce wystarcza często dźwig, portiernia lub inne rozwiązanie umożliwiające szybkie działania magazynowo - logistyczne. Sformułowanie w Planie Minimum intensywności zabudowy na zbyt niskim poziomie spowoduje, że inwestor będzie zmuszony szukać innych rozwiązań (poza obszarem Planu) lub powstrzymać się od inwestowania i rozwoju firmy”.

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w zakresie pkt. 4, 5 i 6 i częściowo uwzględnił uwagę w zakresie pkt. 1 oraz nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt. 2 i 3.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienie:

Ad. 1. Uwaga została częściowo uwzględniona. W § 15 ust. 1 pkt 2 lit. a projektu planu miejscowego ustalono maksymalną wysokość zabudowy na 21 m, z dopuszczeniem lokalnych przewyższeń do 30,0 m na części zabudowy stanowiącej mniej niż 50% powierzchni tej zabudowy, co jest zgodnie ze wskazaniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Maksymalna wysokość ustalona zgodnie ze Studium nie zostanie zwiększona, jedynie dopuszczalna wysokość lokalnych przewyższeń zmieni swój parametr do 35,0 m.

Ad. 2. Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi wskazują, że na terenie całego Miasta (z wyłączeniem terenów objętych prawnymi formami ochrony przyrody, lasów, tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha, dolin rzecznych, parków, korytarzy i łączników ekologicznych) możliwe jest rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW z wykorzystaniem innej energii niż siła wiatru. Wobec powyższego dopuszczenie w projekcie planu możliwości budowy turbiny wiatrowej byłoby niezgodne z zapisami Studium.

Ad. 3. W tym zakresie uwaga jest bezzasadna, gdyż projekt planu miejscowego w § 7 ust. 1 pkt. 3 i 4 dopuszcza wykorzystanie odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło o mocy większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii oraz dopuszcza lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w tym zabudowę systemami fotowoltaicznymi.

II. Drugie wyłożenie do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 27 października 2022 r. do 18 listopada 2022 r.

W okresie wyłożenia oraz w wyznaczanym terminie wnoszenia uwag do projektu planu, tj. do dnia 2 grudnia 2022 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin Gołaszewski

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LXXII/2139/23
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 1 lutego 2023 r.

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

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

- wydzielenie i wykup terenu pod poszerzenie istniejących dróg,
- budowa sieci kanalizacji deszczowej,
- przebudowa jezdni i chodników na drogach gminnych.

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.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin Gołaszewski

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr LXXII/2139/23
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 1 lutego 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