

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marmurowej, Nad Niemnem, Łukaszewskiej, Łodzianka, Zaścianek Bohatyrowicze i Bursztynowej oraz wschodniej granicy miasta.

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 2020 r. poz. 713 i 1378) 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 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 11), 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: Marmurowej, Nad Niemnem, Łukaszewskiej, Łodzianka, Zaścianek Bohatyrowicze i Bursztynowej oraz wschodniej granicy miasta, zwanego dalej „planem”, wraz z integralnymi jej częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, 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 uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.

§ 3. 1. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony 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 oznaczeń 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 ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

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

1) barwy ziemi - katalog barw wywodzących się z kolorystyki naturalnych minerałów występujących w przyrodzie, stanowiących składniki różnego rodzaju gleb, do których należą w wielu odcieniach: żółcienie i brązy (ugry, umbry, sjeny), a także białe glinki i czerń mineralna;

2) dach płaski - dach o spadkach połąci do 15°;

3) front działki - odcinek granicy działki budowlanej przylegający do drogi publicznej, 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 - wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

6) 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 nadwieszonych takich jak: 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 oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie dla budynków istniejących;

7) linia zabudowy obowiązująca - rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku;

- 8) miejsce zmiany linii zabudowy - wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 9) modernizacja infrastruktury technicznej - roboty budowlane polegające na przebudowie lub remoncie istniejącej infrastruktury technicznej, w szczególności służące podniesieniu jej parametrów technicznych lub użytkowych;
- 10) podniesienie standardów jakości użytkowania - działania budowlane przy budynkach istniejących takie jak: wykonanie zewnętrznych warstw ocieplenia oraz dobudowa ciągów komunikacji pionowej, 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 danym terenie,
 - b) przeznaczenie uzupełniające - przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 13) 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;
- 14) uchwała - niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 15) usługi lokalne - nieuciążliwe usługi z zakresu: oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej, pielęgnacji urody, kultury, rekreacji, turystyki, zamieszkania zbiorowego, gastronomii, administracji, biurowości oraz finansów;
- 16) usługi uciążliwe - działalność usługową powodującą przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego terenu;
- 17) ustawa - ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 18) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 19) wskaźnik powierzchni zabudowy - udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty pionowe części nadziemnych wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 20) 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;
- 21) zabudowa frontowa - zabudowę o funkcji określonej przeznaczeniem terenu, lokalizowaną na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje wolno stojących obiektów gospodarczych, inwentarskich i garaży;
- 22) zabudowa istniejąca - budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

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 odrębnych, 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) zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego,
 - b) wyznaczenia granic urbanizacji oraz porządkowania istniejącej struktury zabudowy;
- 2) w zakresie lokalizacji zabudowy:
 - a) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) zakaz sytuowania budynku ścianą bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, na której jest sytuowany z wyjątkiem sytuacji określonych w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa,
 - c) zakaz lokalizacji:
 - tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
 - usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - usług uciążliwych,
 - zabudowy innej niż frontowa w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej,
 - d) dopuszczenie wycofania zabudowy frontowej względem obowiązującej linii zabudowy na działkach o szerokości frontu mniejszej niż 10 m,
 - e) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a nie spełniającej wymagań określonych w lit. a):
 - 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, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy do parametrów określonych w planie, bez konieczności jej realizacji w linii zabudowy obowiązującej;
- 3) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:
 - a) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów, zawartych w rozdziale 3,

- b) wskaźnik intensywności zabudowy określony w ustaleniach szczegółowych dla terenów, zawartych w rozdziale 3, dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy - 0,2,
- c) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:
- przekraczającej maksymalną intensywność, maksymalną powierzchnię 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 - 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 parametrów określonych w planie,
 - równej lub przekraczającej maksymalną wysokość zabudowy - dopuszczenie zwiększenia wysokości o maksimum 0,5 m - wyłącznie w przypadku zmiany formy dachu;
- 4) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów:
- a) na elewacjach nakaz stosowania:
- maksymalnie trzech kolorów spośród kolorów wzorowanych na barwach ziemi lub naturalnych barw materiałów, takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, metal, drewno, szkło,
 - maksymalnie trzech rodzajów materiałów spośród: tynku, kamienia, betonu architektonicznego, metalu, włókno-cementu, ceramiki budowlanej, drewna, szkła,
- b) dla dachów innych niż płaskie - nakaz stosowania kolorów w odcieniach: brązu, czerwieni lub szarości,
- c) nakaz stosowania ujednoliconych rozwiązań kolorystyczno-materiałowych dla budynków w zabudowie bliźniaczej,
- d) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w lit. a i b w przypadku:
- barw zastrzeżonych wynikających z identyfikacji wizualnej podmiotu prowadzącego działalność,
 - akcentów lub detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 5% elewacji;
- 5) w zakresie lokalizacji urządzeń technicznych:
- a) nakaz oznakowania przeszkodowego obiektów budowlanych o wysokości 50,0 m i większej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego,
- b) dopuszczenie zakładania na obiektach budowlanych, usytuowanych przy granicy z terenami dróg publicznych, znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;

6) w zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) obowiązują parametry określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów, zawartych w rozdziale 3,

b) parametry te nie dotyczą działek:

- wydzielanych pod nowe drogi lub poszerzenie dróg istniejących oraz urządzenia infrastruktury technicznej,
- powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

§ 6. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny dróg publicznych, oznaczonych symbolami: KDZ, KDL i KDD oraz teren obsługi komunikacji, oznaczony symbolem KS:

1) nakaz stosowania ujednoliconych pod względem kolorystyki, materiałów i wzornictwa powtarzalnych elementów wyposażenia przestrzeni, takich jak: ławki, kosze na śmieci, latarnie, w obrębie tego samego terenu;

2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych.

§ 7. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: KDZ, KDL i KDD oraz teren obsługi komunikacji, oznaczony symbolem KS.

2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów niewymienionych w ust. 1 pod warunkiem ich zgodności z przeznaczeniem terenów, określonym w ustaleniach szczegółowych dla terenów, zawartych w rozdziale 3.

§ 8. 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 przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, melioracji i zalesień;

3) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;

4) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami - nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:

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

b) doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczonych na cele zabudowy i dróg oraz retencjonowanie i zagospodarowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania,

- c) włączenie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 5) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni - nakaz zachowania istniejących:
- a) zadrzewień śródpolnych,
 - b) skupisk drzew i roślinności leśnej w granicach użytków gruntowych Lz na terenach rolniczych, oznaczonych symbolem R,
 - c) zadrzewień przydrożnych
 - z wyjątkiem sytuacji określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- 6) w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu wprowadza się:
- a) w granicach planu obszar o wyróżniających się walorach przyrodniczo-krajobrazowych, w którym obowiązuje:
 - nakaz zachowania terenów aktywnych przyrodniczo, w tym użytkowanych rolniczo, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 4MN oraz istniejącej zabudowy, zlokalizowanej w obrębie terenów oznaczonych symbolem R,
 - zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - b) w miejscu wskazanym na rysunku planu łącznik ekologiczny, w którym obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań, w tym techniczno-budowlanych zapewniających swobodną migrację roślin i zwierząt;
- 7) w zakresie ochrony powietrza - zakaz stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję spalin przekraczających dopuszczalne normy;
- 8) w zakresie ochrony wód:
- a) nakaz likwidacji potencjalnych ognisk zanieczyszczeń wód w postaci nieużytkowanych: studni kopanych, bezodpływowych zbiorników nieczystości ciekłych,
 - b) zakaz wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieków wodnych, stawów oraz rowów melioracyjnych spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych z dopuszczeniem ich przebudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego,
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem wskazuje się - tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN oraz istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną w obrębie terenów oznaczonych symbolami R, jako należące do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 10) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:
- a) 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,
 - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

§ 9. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych polegające na wyznaczeniu stref ochrony konserwatorskiej K krajobrazu kulturowego, w granicach oznaczonych na rysunku planu, w których obowiązuje nakaz zachowania:

- 1) krajobrazu otwartego - rozłogów pól, łąk i pastwisk;
- 2) istniejącej budowli obronnej, wskazanej na rysunku planu.

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

- 1) wskazuje się na rysunku planu granice otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich wyznaczonych w rozporządzeniu 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 otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich sposób zagospodarowania i zasady ochrony określają:
 - a) rozporządzenie 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) uchwała 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).

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

- 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 scalania i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod drogi oraz pod infrastrukturę techniczną.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w strefach ochronnych od linii elektroenergetycznych wynoszących:
 - a) dla linii napowietrznych o napięciu 220 kV - do 25,0 m od osi linii,
 - b) dla linii napowietrznych o napięciu 110 kV - do 18,0 m od osi linii,
 - c) dla linii napowietrznych o napięciu 15 kV - do 6,0 m od osi linii;
- 2) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz nasadzeń roślinności wysokiej w odległości do 17,0 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 220 kV;
- 3) zakaz lokalizacji budynków oraz innych obiektów trwale związanych z gruntem oraz dokonywania zmian ukształtowania terenu, które mogą spowodować zmniejszenie przykrycia rurociągów i ich wypłylenie poniżej normatywnej strefy przemarzania w pasach ochronnych od sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, wynoszących:

- a) dla przewodów wodociągowych - o średnicy do \varnothing 250 mm – do 3,0 m od osi, po obu stronach przewodu,
 - b) dla przewodów kanalizacyjnych, niezależnie od przekroju i rodzaju kanału – do 5,0 m od zewnętrznej krawędzi, po obu stronach przewodu, wraz z terenem nad kanałem;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów w strefach kontrolowanych od gazociągów wskazanych na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych;
- 5) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt 1-4 zakazy dotyczące odpowiednio strefy ochronnej, pasa ochronnego, strefy kontrolowanej nie obowiązują.

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

- 1) drogę zapewniającą połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym - ulicę zbiorczą, oznaczoną symbolem 1KDZ;
- 2) drogi stanowiące lokalny układ komunikacyjny:
 - a) ulica lokalna, oznaczona symbolem 1KDL,
 - b) ulice dojazdowe, oznaczone symbolami: od 1KDD do 5KDD;
- 3) istniejące drogi wewnętrzne, stanowiące uzupełnienie lokalnego układu komunikacyjnego;
- 4) przebudowę, rozbudowę i budowę dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu w obrębie linii rozgraniczających zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów, zawartych w rozdziale 3;
- 5) dopuszczenie budowy dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu z zachowaniem wymagania minimalnej szerokości pasa drogi:
 - a) w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN, służących obsłudze komunikacyjnej więcej niż dwóch działek budowlane na tych terenach - 5,0 m,
 - b) w granicach terenów rolniczych, oznaczonych symbolem R, służących obsłudze komunikacyjnej tych terenów - 3,5 m.

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

- 1) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego - 2 miejsca dla samochodów osobowych na budynek;
- 2) dla usług - po 2 miejsca dla samochodów osobowych i rowerów na każde 100 m² powierzchni użytkowej.

2. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów należy określać proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglać w górę do kolejnej liczby całkowitej.

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 postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

4. Wymaganą minimalną liczbę miejsc do parkowania należy zapewnić w ramach działki budowlanej.

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

- 1) wyposażanie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, ich 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:
 - a) związanej z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów,
 - b) niezwiązanej z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów zgodnie z przeznaczenia uzupełniającym, w sposób niewykluczający realizacji zabudowy frontowej;
- 4) nakaz lokalizacji nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnych, z wyłączeniem napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV i 220 kV, stacji transformatorowych zlokalizowanych poza terenami przestrzemi publicznymi oraz elementów infrastruktury technicznej, które jedynie jako nadziemne mogą pełnić swoją funkcję.

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

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę - magistrale wodociągowe „Stoki 2” oraz ujęcia Imielnik i Żółwiowa;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków komunalnych - Kolektor IVF;
- 3) podstawowe odbiorniki wód opadowych i roztopowych - ciek wodny rzeki Bzury, rzeki Łódki oraz rzeki Moszczenicy;
- 4) podstawowy element zaopatrzenia w gaz - gazociąg średniego ciśnienia Dn 80 zlokalizowany w ul. Łodzianka;
- 5) podstawowy element zaopatrzenia w energię elektryczną - Rejonowy Punkt Zasilania Brzezińska 110/15 kV oraz Rejonowy Punkt Zasilania Radogoszcz 110/15 kV.

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

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 17. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 4MN, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) usługi lokalne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) istniejąca zabudowa zagrodowa,
- b) usługi handlu i rzemiosła,
- c) drogi wewnętrzne,
- d) 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:

- dla działek budowlanych o powierzchni do 1500 m² - maksimum 25%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1500 m² do 3000 m² - maksimum 20%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 3000 m² - maksimum 15%,

b) intensywność zabudowy:

- dla działek budowlanych o powierzchni do 1500 m² - minimum 0,02, maksimum 0,4,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1500 m² do 3000 m² - minimum 0,02, maksimum 0,3,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 3000 m² - minimum 0,01, maksimum 0,2,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla działek budowlanych o powierzchni do 1500 m² - minimum 55%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1500 m² do 3000 m² - minimum 60%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 3000 m² - minimum 65%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych i usługowych - maksimum 9,0 m,
- budynków gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - maksimum 4,5 m,
- budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży w obrębie istniejącej zabudowy zagrodowej - maksimum 8,0 m,

b) dachy - płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) forma budynków mieszkalnych - wolno stojąca lub w zabudowie bliźniaczej,

- b) dopuszczenie lokalizacji funkcji usługowych w zabudowie wolno stojącej lub w ramach kubatury budynku mieszkalnego,
- c) zakaz lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m².

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 1500 m².

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

- 1) powierzchnię działki - minimum 1500 m²;
- 2) szerokość frontu działki - minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi agroturystyczne,
 - b) zalesienia,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) drogi rowerowe,
 - e) infrastruktura techniczna.

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

- 1) dopuszczenie remontu i przebudowy istniejącej zabudowy;
- 2) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na następujących warunkach:
 - a) powierzchnia zabudowy:
 - budynków mieszkalnych - maksimum 150 m²,
 - budynków gospodarczych i garaży - łącznie maksimum 50 m²,
 - b) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych - maksimum 9,0 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - maksimum 4,5 m,
 - c) dachy - płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
- 3) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej na następujących warunkach:
 - a) powierzchnia zabudowy:
 - budynków mieszkalnych - maksimum 150 m²,
 - budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży - łącznie maksimum 700 m²,

b) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych - maksimum 9,0 m,
- budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży - maksimum 8,0 m,

c) dachy:

- budynków mieszkalnych - płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszących od 35° do 45°,
- budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży - o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszących do 45°.

§ 19. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ZL do 4ZL, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - lasy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna - elektroenergetyczna na terenie 3ZL.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji - dopuszczenie modernizacji infrastruktury technicznej.

§ 20. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KS obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren obsługi komunikacji - pętla autobusowa;
- 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 działki budowlanej - maksimum 10%,
 - b) intensywność zabudowy działki budowlanej - minimum 0,005, maksimum 0,1,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - minimum 10%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - maksimum 3,5 m,
 - b) dachy - płaski;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji - lokalizacja zabudowy w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, które pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenu.

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

- 1) powierzchnię działki - minimum 1000 m²;

- 2) szerokość frontu działki - minimum 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 90° do 110°.

§ 21. 1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 1KDL oraz od 1KDD do 5 KDD 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.

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

- 1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ - ul. Marmurowa:
 - a) klasę Z - zbiorczą,
 - b) odległość pomiędzy granicą obszaru objętego planem, a północną linią rozgraniczającą - zmienną od 13,1 m do 16,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL - ul. Okólna:
 - a) klasę L - lokalną,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienną od 12,0 m do 14,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD - ul. Bursztynowa:
 - a) klasę D - dojazdową,
 - b) odległość pomiędzy granicą obszaru objętego planem, a południową linią rozgraniczającą - zmienną od 0,5 m do 5,7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakończenie ulicy placem do zawracania częściowo w granicach planu - 5,7 m na 21,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD - ul. Łukaszewska:
 - a) klasę D - dojazdową,
 - b) odległość pomiędzy granicą obszaru objętego planem, a północną linią rozgraniczającą - zmienną od 7,5 m do 12,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD - ul. Łukaszewska:
 - a) klasę D - dojazdową,
 - b) odległość pomiędzy granicą obszaru objętego planem, a północną linią rozgraniczającą - zmienną od 10,0 m do 10,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD - ul. Zjazdowa:
 - a) klasę D - dojazdową,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienną od 16,0 m do 16,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD - ul. Łukaszewska:

- a) klasę D - dojazdową,
- b) odległość pomiędzy granicą obszaru objętego planem, a północną linią rozgraniczającą - zmienną od 4,5 m do 10,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) zakończenie ulicy placem do zawracania - 13,5 m na 21,0 m na 8,5 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

§ 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**

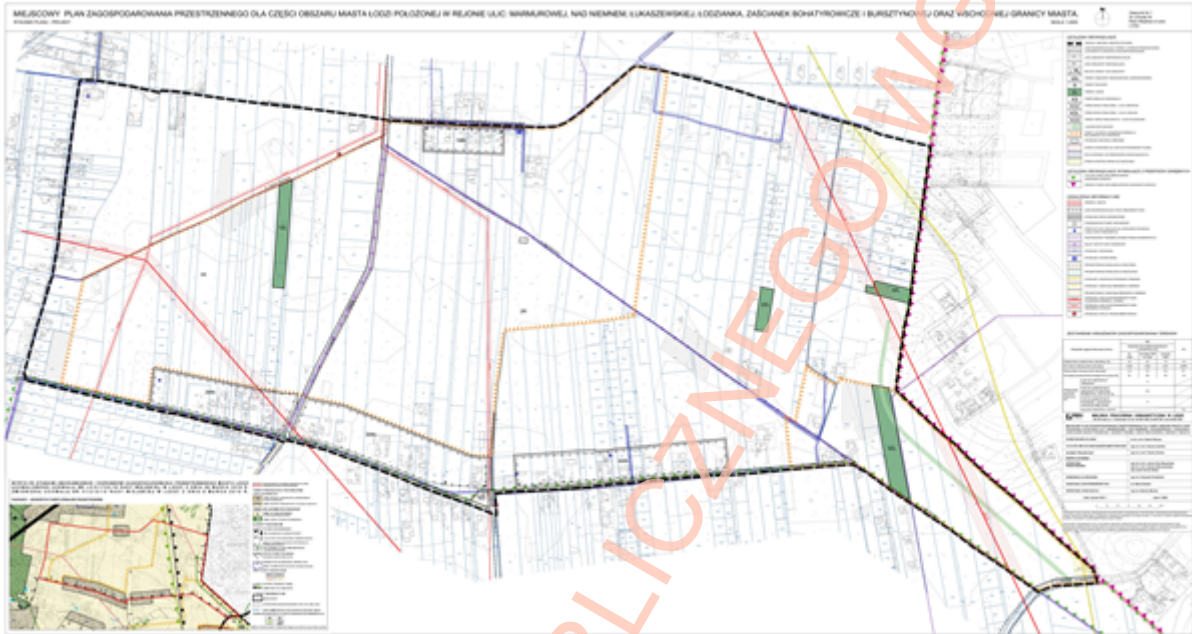
Marcin GOŁASZEWSKI

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

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

Rysunek planu



**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Marcin GOŁASZEWSKI

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

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Marcin GOŁASZEWSKI

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marmurowej, Nad Niemnem, Łukaszewskiej, Łodzianka, Zaścianek Bohatyrowicze i Bursztynowej oraz wschodniej granicy miasta.

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LXXII/1942/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 czerwca 2018 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marmurowej, Nad Niemnem, Łukaszewskiej, Łodzianka, Zaścianek Bohatyrowicze i Bursztynowej oraz wschodniej granicy miasta.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni 174,03 ha położony jest w północno-wschodniej części miasta na wschód od drogi krajowej nr 14 - ul. Strykowskiej. Obejmuje swym zasięgiem tereny w większości nieużytkowane częściowo zagospodarowane - głównie zabudową mieszkaniową jednorodziną i sporadycznie zabudową zagrodową. Zabudowa zlokalizowana jest w przeważającej mierze wzdłuż ulic: Łukaszewskiej, Łodzianka i Bursztynowej. Obszar objęty opracowaniem w całości znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Stanowi ważny element systemu przyrodniczego miasta. Jest fragmentem terenów otwartych otaczający Las Łagiewnicki, które stanowią korytarze wymiany mas powietrza oraz rezerwuar natlenionych mas powietrza napływających do centralnych obszarów miasta.

Granice obszaru objętego planem miejscowym wyznaczają:

- od północy ulice Zaścianek Bohatyrowicze i Bursztynowa,
- od wschodu granica miasta,
- od południa ul. Łukaszewska,
- od zachodu ul. Łodzianka.

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

Przedmiotem planu, zgodnie z jego uchwałą inicjującą, jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta określoną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. Przeważająca część obszaru objętego projektem planu miejscowego w obowiązującym Studium wskazana została jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” oznaczone symbolem O, a wzdłuż ulic Łukaszewskiej i Bursztynowej (krótki odcinek ok. 190 m) wskazano – „Tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, oznaczone symbolem PM. Główną cechą obszaru objętego opracowaniem jest występowanie terenów nieurbanizowanych, aktywnych przyrodniczo, które w projekcie planu miejscowego wskazane zostały do utrzymania.

Na obszarze objętym projektem planu miejscowego nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Sposób zagospodarowania poszczególnych nieruchomości ustalany jest w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Efektem takiego mechanizmu procesów inwestycyjnych jest nieuporządkowana struktura zabudowy, która ingeruje w tereny

aktywne przyrodniczo. Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy na opracowywanym terenie oraz ochronę otwartego krajobrazu stanowiącego element systemu przyrodniczego miasta. Reguluje zasady zagospodarowania terenów sprzyjając zrównoważonemu rozwojowi tej części miasta i zapobiega procesom chaotycznej zabudowy terenów otwartych aktywnych przyrodniczo, w tym użytkowanych rolniczo.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma na celu ustalenie:

- przeznaczenia terenów, w sposób uwzględniający istniejące zagospodarowanie, dający możliwości rozwoju, przy jednoczesnym zachowaniu ciągłości systemu przyrodniczego miasta terenów otwartych,
- zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w szczególności uporządkowanie istniejących struktury zabudowy i wyznaczenie granic urbanizacji,
- zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w szczególności wynikające z ustaleń planu ochrony otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich.

Ustalenia projektu planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady ochrony środowiska, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Plan miejscowy określa również szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z lokalizacji sieci urządzeń infrastruktury technicznej naziemnej (istniejących sieci elektroenergetycznych), a także podziemnej (infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej).

Projekt planu miejscowego zgodnie ze Studium wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - enklawy z istniejących struktur zabudowy (tereny od 1MN do 4MN) wzdłuż istniejącej ul. Łukaszewskiej i ul. Bursztynowej. Pozostały obszar został przeznaczony na tereny rolnicze (1R i 2R). Układ komunikacyjny tworzą drogi publiczne: fragment ul. Marmurowej - ulica zbiorcza (1KDZ), ul. Okólna - ulica lokalna (1KDL), ul. Zjazdowa (4KDD), ul. Łukaszewska - ulica dojazdowa (2KDD, 3KDD i 5KDD) i ul. Bursztynowa (1KDD). Układ ten uzupełniają drogi wewnętrzne - istniejące ulice: Łodzianka, Justyny Orzelskiej, Korczyńskiego, Nad Niemnem i Sapieżyńska.

Zaproponowane rozwiązania planistyczne porządkują istniejące struktury zabudowy i wyznaczają granice urbanizacji. Przyczyniają się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania poprzez zahamowanie rozwoju zabudowy w terenach otwartych, zachowania i ochrony otwartego krajobrazu oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego miasta.

Rysunek planu, stanowiący Załącznik nr 1 do uchwały, wykonano na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, co nie wpłynie negatywnie na jego czytelność. Przesłankami zastosowania niniejszej skali była wielkość obszaru objętego planem miejscowym – powierzchnia około 174,03 ha, którą w przeważającej części stanowią obszary wyłączone z możliwości inwestowania (ok. 161,23 ha).

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 11).

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając wymogi

wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

I. Środki realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W projekcie uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających, obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu, parametrów kształtowania zabudowy i zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych i kolorystyki obiektów, a także wymagań w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez :

a) określenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w zgodności z zaleceniami planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i jego otuliny,

b) określenie zasad ochrony i kształtowania krajobrazu wyznaczając w granicach planu obszar o wyróżniających się walorach przyrodniczo-krajobrazowych,

c) wskazanie terenów podlegających ochronie, w tym granic Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i jego otuliny,

d) określenie zasad sytuowania urządzeń technicznych i infrastruktury technicznej;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez określenie:

a) nakazu stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, melioracji i zalesień, a także określenie zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, zieleni, ochrony przed hałasem i polami elektromagnetycznymi,

b) zasad w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami wprowadzając nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:

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

- doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczonych na cele zabudowy i dróg oraz retencjonowanie i zagospodarowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania,

- włączenie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach,

c) ochronę kompleksów leśnych zlokalizowanych na obszarze objętym planem, umożliwienie zalesienia terenów rolnych;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego wyznaczając w granicach wskazanych na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej K krajobrazu kulturowego wprowadzając nakaz zachowania krajobrazu otwartego - rozłogów pól, łąk i pastwisk oraz istniejącej budowli obronnej, wskazanej na rysunku planu;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez określenie zasad ochrony środowiska, liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni - ustalając przeznaczenie terenów, uwzględniono ich istniejące użytkowanie z zachowaniem wymogów ochrony środowiska oraz umożliwiając racjonalne zagospodarowanie obszaru przy uwzględnieniu dostępności do komunikacji i niezbędnej sieci infrastruktury technicznej;

7) prawo własności, poprzez kształtowanie zagospodarowania zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem i w sposób racjonalny ingerując w tereny stanowiące własność prywatną, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;

9) potrzeby interesu publicznego, wskazując w projekcie planu granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalając zasady ich realizacji;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,

b) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres pracowni,

c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

2. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Łodzi zważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marmurowej, Nad Niemnem, Łukaszewskiej, Łodzianka, Zaścianek Bohatyrowicze i Bursztynowej oraz wschodniej granicy miasta w przewidzianym w ogłoszeniu i obwieszczeniu terminie wpłynęło 19 wniosków, które zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 5125/VIII/20 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 15 września 2020 r.

3. Uwzględniając wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w projekcie planu przewidziano uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Projektowane struktury zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oparto o istniejący układ komunikacyjny z uwzględnieniem jego przebudowy, w zakresie niezbędnym do obsługi wyznaczonej w planie funkcji terenów, a także w oparciu o rozbudowę istniejącego systemu infrastruktury technicznej.

Uwzględniono przebieg istniejącej trasy autobusowej w ul. Zjazdowej, która umożliwia maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu.

Zaproponowane rozwiązania przestrzenne ułatwią przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez umożliwienie urządzenia dróg rowerowych w istniejących drogach publicznych oraz zaproponowanie przebiegów ścieżek pieszo-rowerowych na terenach otwartych.

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

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Prezydent Miasta Łodzi dokonał analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęta uchwałą Nr LXXIX/2113/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 listopada 2018 r. nie wskazuje na nieaktualność Studium na obszarze objętym projektem planu. Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej ww. oceny.

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

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia, co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Największe koszty rodzi realizacja inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego, nie wyklucza się roszczeń o wykup nieruchomości na cele publiczne, a także roszczeń odszkodowawczych za działki wydzielone pod poszerzenie dróg publicznych. Oszacowany poziom wyniku finansowego może odbiegać od rzeczywistych przyszłych rezultatów, z uwagi na nieprzewidywalność zachowań inwestorów, poziom cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie. Opracowana prognoza pokazuje skalę pewnych zjawisk, które mogą wystąpić w konsekwencji uchwalenia planu oraz jest wskazówką do podjęcia kierunku w polityce finansowania inwestycji. Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wydatki i wpływy do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.