

- dla działek budowlanych o powierzchni do 1800 m² - maksimum 35%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1800 m² - maksimum 25%,
- b) intensywność zabudowy - minimum 0,1, maksimum 1,0,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla działek budowlanych o powierzchni do 1800 m² - minimum 45%,
 - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1800 m² - minimum 55%;”
- b) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 2000 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.”
- c) w ust. 6 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) powierzchnia działki - minimalna - 2000 m²;”;
- 2) w § 23:
 - a) w ust. 4:
 - w pkt 1 lit. a-c otrzymują brzmienie:
 - „a) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - dla działek budowlanych o powierzchni do 650 m² - maksimum 45%,
 - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 650 m² do 4000 m² - maksimum 25%,
 - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 4000 m² - maksimum 10%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - dla działek budowlanych o powierzchni do 650 m² - minimum 0,15 maksimum 1,0,
 - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 650 m² do 4000 m² - minimum 0,05 maksimum 0,5,
 - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 4000 m² - minimum 0,01 maksimum 0,3,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla działek budowlanych o powierzchni do 650 m² - minimum 20%,
 - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 650 m² do 4000 m² - minimum 40%,
 - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 4000 m² - minimum 60%;”
 - w pkt 2 w lit. d tiret pierwsze otrzymuje brzmienie:

„- mieszkalnych i usługowych - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 20° - 35° lub dachy płaskie,”
 - b) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 4000 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.”,

c) w ust. 6 pkt 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1) powierzchnia działki - minimalna - 4000 m²;

2) szerokość frontu działki - minimalna - 25,0 m;”.

2. Pozostałe ustalenia oraz załączniki do uchwały Nr LXVI/1681/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Ner wraz ze Stawami Stefańskiego oraz dolinę rzeki Gadki, położonej na odcinku od ul. Pabianickiej do południowej granicy miasta nie ulegają zmianie.

§ 4. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej ustawą, dla terenów objętych zmianą planu, tj. oznaczonych symbolami 1MW/U i 1U - 30 %.

§ 5. Dane przestrzenne dla zmiany planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy, stanowią załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 7. 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

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Ner wraz ze Stawami Stefańskiego oraz dolinę rzeki Gadki, położonej na odcinku od ul. Pabianickiej do południowej granicy miasta.

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XXVII/909/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 24 czerwca 2020 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Ner wraz ze Stawami Stefańskiego oraz dolinę rzeki Gadki, położonej na odcinku od ul. Pabianickiej do południowej granicy miasta, uchwalonego uchwałą Nr LXVI/1681/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 stycznia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 819).

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt zmiany planu miejscowego.

W uchwale o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu wskazano dwa obszary, których granice stanowią linie rozgraniczające terenów, oznaczonych symbolami 1U i 1MW/U, będące przedmiotem zmiany ustaleń planu.

Teren oznaczony w obowiązującym planie symbolem 1U o powierzchni 3,67 ha, położony jest w rejonie ulic: Pabianickiej, Rudzkiej i Słupskiej to tereny zabudowy usługowej. Zagospodarowanie tego terenu charakteryzuje się funkcją mieszaną. Znajdują się tu zarówno zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterach i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W granicach tego terenu znajdują się: usługi biurowe, Miejska Biblioteka Publiczna filia nr 79, firma handlowo-usługowa, zajmująca się instalacjami sanitarno-grzewczymi. W sąsiedztwie terenu 1U mieści się główna siedziba firmy Petecki produkującej okna, drzwi i inne elementy stolarki otworowej – bramy segmentowe, parapety, rolety i konstrukcje ogrodów zimowych.

Teren oznaczony symbolem 1MW/U o powierzchni 1,19 ha, położony przy ul. Rudzkiej 33/35 został przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej. Teren przy ul. Rudzkiej 33/35 zagospodarowany jest zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Pozostała część terenu jest niezabudowana i niezagospodarowana. Obszar ten sąsiaduje od południowej strony z dawnym budynkiem produkcyjnym Rudzkiej Przędzalni Bawełny, gdzie obecnie mieszczą się różnego rodzaju firmy handlowo-usługowe.

Przedmiotem zmiany planu miejscowego są ustalenia dla ww. terenów, w szczególności zapisów w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu.

Zmiana planu dotyczy wyłącznie części tekstowej uchwały Nr LXVI/1681/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Ner wraz ze Stawami Stefańskiego oraz dolinę rzeki Gadki, położonej na odcinku od ul. Pabianickiej do południowej granicy miasta.

Obowiązujący plan miejscowy został sporządzony w zgodności z wówczas obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r. Zapisy w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zostały opracowane w oparciu o standardy i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów, wynikające ze Studium z 2010 r. Obowiązujące ustalenia w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu znacznie ograniczają racjonalne wykorzystanie potencjału budowlanego nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę w terenach 1U i 1MW/U.

Aktualne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalone 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. wyznaczyło dla tych obszarów tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów określone w obecnym Studium umożliwiają zabudowę ww. terenów w większym stopniu niż zostało to zapisane w obowiązującym planie miejscowym.

Projekt uchwały wprowadza w obowiązującym planie miejscowym zmiany w ustaleniach szczegółowych dla wskazanych terenów w zakresie wskaźników zagospodarowania. Ponadto w terenach tych zwiększa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej oraz zmienia się ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Procedura formalno-prawna sporządzenia zmiany 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) w związku z art. 27 tej ustawy.

Dla potrzeb projektu zmiany planu miejscowego zgodnie z art. 17 pkt 5 ww. ustawy sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu.

W związku z odstąpieniem od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany planu na podstawie art. 48 ust. 1 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) nie została opracowana prognoza oddziaływania na środowisko.

Przy zachowaniu wymagań ładu przestrzennego oraz obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uwzględniono istniejące zainwestowanie, dostosowano wskaźniki zabudowy do faktycznych możliwości zagospodarowania działek, a także umożliwiono efektywne wykorzystanie terenów budowlanych zgodnie z ich przeznaczeniem.

Wprowadzone zmiany w parametrach kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenów w możliwie najmniejszym stopniu ingerują w grunty stanowiące własność prywatną, a także umożliwiają zagospodarowanie terenów budowlanych w granicach istniejących podziałów własnościowych. Zmiany te nie powodują konieczności realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i pozwalają na racjonalne wykorzystanie istniejących mediów, w tym sieci wodociągowej.

Przy sporządzaniu projektu zmiany planu zapewniono udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez zamieszczanie ogłoszeń w prasie oraz obwieszczeń na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi i Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi oraz na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, o:

- przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu,
- możliwości składania wniosków do zmiany planu w formie papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej (bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym), w szczególności za pomocą poczty elektronicznej, a także ustnie do protokołu,
- możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją planistyczną.

Dochowano jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez prowadzenie czynności formalno-prawnych w sposób określony w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wprowadzając ww. wymienione zmiany do obowiązującego planu Prezydent Miasta Łodzi zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków do planu, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie kształtowania zabudowy, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Prezydent Miasta Łodzi ustosunkował się do wniosków instytucji opiniujących i uzgadniających zgłoszonych w trybie art. 17 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 i planu miejscowego obowiązującego obszarach objętych projektem zmiany planu. Projekt zmiany planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej ww. oceny.

Do projektu zmiany planu miejscowego została sporządzona prognoza finansowa skutków uchwalenia zmiany planu, która określa potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie wykonanych analiz nie prognozuje się wydatków na skutek zmiany obowiązującego planu miejscowego. Wskazuje się z kolei na możliwość uzyskania dochodów z tytułu podatku od nieruchomości. W związku z uchwaleniem zmiany mpzp można spodziewać się również dochodów z tytułu opłaty planistycznej, niemniej z uwagi na konieczność przeprowadzenia szczegółowych, wnikliwych analiz, sprowadzających się do poziomu operatu szacunkowego, w prognozie nie wykazano konkretnych wpływów z tytułu ww. opłaty.

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WYKŁADANIA