

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej Park im. Marszałka Józefa Piłsudskiego, położonej w rejonie ulic Krzemienieckiej i Konstantynowskiej oraz alei Unii Lubelskiej.

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 2025 r. poz. 1153) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), 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 obejmującej Park im. Marszałka Józefa Piłsudskiego, położonej w rejonie ulic Krzemienieckiej i Konstantynowskiej oraz alei Unii Lubelskiej, zwanego dalej „planem”, wraz z integralnymi jej częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1.

§ 2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.

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

- 1) 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;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

2. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące oraz oznaczenie informacyjne, zgodne z legendą zamieszczoną na rysunku planu.

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

- 1) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 2) elewacja frontowa – elewację budynku znajdującą się od strony przestrzeni publicznej;

- 3) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do przestrzeni publicznej, z której 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 to zakaz 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,
 - 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 w przypadku budynków istniejących;
- 7) nadzór archeologiczny – rodzaj badań archeologicznych polegający na obserwacji i analizie nawarstwień w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 8) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane przy budynkach istniejących obejmujące dobudowę: ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych, przeszkleń podwórek;
- 9) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
- 10) przeznaczenie terenu – obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które przeważa na danej działce, przy czym wymóg ten nie obowiązuje w przypadku realizacji dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe na danej działce, a w przypadku dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w danym terenie;
- 11) strefa ochrony archeologicznej – rodzaj strefy konserwatorskiej obejmującej obszar na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
- 12) system RAL – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie składa się z napisu „RAL” oraz czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają przynależność koloru do umownie określonych grup odcieni (np. RAL10xx – grupa odcieni żółtych, RAL 90xx – grupa odcieni białych i czarnych);
- 13) szpaler drzew – kompozycję przestrzenną oznaczającą rzędowe nasadzenie drzew, przy czym ilość, rozstaw oraz miejsce sadzenia drzew podlega indywidualnemu doborowi;
- 14) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których liczba oznacza numer porządkowy terenu, a litera podstawowe przeznaczenie terenu;
- 15) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 16) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 17) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;

- 18) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 19) 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;
- 20) 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 prawa budowlanego.

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

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) ochrona walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych zabytkowego Parku im. Marszałka Józefa Piłsudskiego i jego otoczenia;
- 2) zapewnienie właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy terenami;
- 3) w zakresie lokalizacji zabudowy – zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przestrzeniach publicznych oraz w obrębie stref parkingowych oraz w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.U;
- 4) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:
 - a) dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych określa się maksymalną wysokość zabudowy – 30 m,
 - b) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w ustaleniach szczegółowych:
 - przekraczającej maksymalną intensywność, maksymalną powierzchnię zabudowy lub maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa,
 - nieosiągającej minimalnej intensywności 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, bez konieczności osiągnięcia parametrów określonych w planie,
 - dopuszczenie zachowania kształtu dachu, niezgodnego z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów, w przypadku prowadzenia robót budowlanych polegających na rozbudowie zabudowy istniejącej;
- 5) w zakresie lokalizacji obiektów i urządzeń technicznych:
 - a) zakaz umieszczania na połaciach dachowych położonych od strony terenów przestrzeni publicznej anten oraz urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji,
 - b) dopuszczenie umieszczania skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej na elewacjach frontowych lub ogrodzeniach, wyłącznie jako wbudowanych w ścianę lub ogrodzenie oraz pod warunkiem zastosowania kolorystyki dla widocznej części skrzynek odpowiadającej barwie elewacji lub ogrodzenia, w które są wbudowane, lub w kolorze grafitowym odpowiadającym barwie 7016 w systemie RAL lub w kolorze, który określają przepisy odrębne,
 - c) dopuszczenie zakładania na obiektach budowlanych elementów trakcji, znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami,

d) zakaz lokalizacji naziemnych wolnostojących stacji transformatorowych w terenach przestrzeni publicznej.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) wskazuje się zabytek chroniony przez wpis do rejestru zabytków – nr A/332 – Park im. Marszałka Józefa Piłsudskiego, dawniej Park Ludowy na Zdrowiu, w granicach oznaczonych na rysunku planu, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 2) wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych oraz zabytków i ich otoczenia, której część znajduje się w granicy obszaru objętego planem, obejmującą obszar wyznaczony na rysunku planu, dla której ustala się nakaz zachowania historycznego układu przestrzennego Parku im. Marszałka Józefa Piłsudskiego, w tym:
 - a) głównych osi kompozycyjnych,
 - b) układu kompozycyjnego alei,
 - c) elementów rozplanowania zagospodarowania i zabudowy: budynku muszli koncertowej ze sceną i widownią;
- 3) wprowadza się strefę ochrony ekspozycji Pomnika Czynu Rewolucyjnego, oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz nowych nasadzeń zwartej zieleni wysokiej;
- 4) wskazuje się lokalizację zabytku archeologicznego, oznaczoną na rysunku planu symbolem A, wymienionego w poniższej tabeli, dla którego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków:

Symbol na rysunku planu	Numer AZP	Numer stanowiska w miejscowości	Miejscowość	Nazwa stanowiska i opis zabytku	Kultura	Chronologia
A	66-51/34	16	Łódź - Polesie	punkt i strefa	łużycka	epoka brązu

- 5) wskazuje się strefę ochrony archeologicznej, której część znajduje się w granicy obszaru objętego planem, obejmującą obszar wyznaczony na rysunku planu, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu obowiązuje prowadzenie nadzoru archeologicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

§ 7. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny: zieleni urządzonej publicznej, oznaczone symbolami od 1.ZP do 3ZP, zieleni urządzonej publicznej – ogród zoologiczny oznaczony symbolem 1.ZPZ, placu publicznego oznaczonego symbolem 1.PP, drogi publicznej oznaczonej symbolem 1.KDZ+T i drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1.KDW:

- 1) w zakresie zasad umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych – dopuszczenie lokalizowania obiektów w sposób niekolidujący z funkcjami i sposobem zagospodarowania terenów w formie obiektów o wysokości do 3,5 m i powierzchni zabudowy maksimum 25 m² – wyłącznie w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.ZPZ;
- 2) nakaz wkomponowania naziemnych urządzeń technicznych w zagospodarowanie terenu;
- 3) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- 4) dla odcinków ulic z towarzyszącą zielenią wysoką w formie szpalerów drzew – oznaczonych na rysunku planu, ustala się nakaz zachowania szpalerów drzew oraz ich uzupełnienia.

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

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem, służący obsłudze ruchu z terenów przyległych, stanowią tereny:
 - a) ulicy zbiorczej z linią tramwajową, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDZ+T (ul. Konstantynowska),
 - b) drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDW,
 - c) istniejących i projektowanych ciągów pieszo-rowerowych znajdujących się na terenie Parku im. Marszałka Józefa Piłsudskiego;
- 2) połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia teren ulicy zbiorczej z linią tramwajową, oznaczony na rysunku planu symbolem 1.KDZ+T (ul. Konstantynowska);
- 3) dopuszczenie lokalizacji i budowy dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, służących obsłudze ruchu z terenu ich lokalizacji.

§ 9. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dotyczącą nowo projektowanych budynków lub ich części:

- 1) dla samochodów osobowych – minimum:
 - a) dla usług – 20 miejsc postojowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 1 miejsce,
 - b) dla obiektów zamieszkania zbiorowego – 2 miejsca postojowe na każde 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 4 miejsca,
 - c) dla ogrodu zoologicznego – 2 miejsca postojowe na każde 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca,
 - d) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – 1 miejsce postojowe na każde 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla rowerów – minimum:
 - a) dla usług – 2 stanowiska na każde 1000 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca,
 - b) dla obiektów zamieszkania zbiorowego – 2 stanowiska na każde 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 4 miejsca,
 - c) dla ogrodu zoologicznego – 3 stanowiska na każde 1000 m² powierzchni terenu, nie mniej jednak niż 2 miejsca,
 - d) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – 2 stanowiska na każde 1000 m² powierzchni użytkowej.

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

- 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrągać w górę do kolejnej liczby całkowitej;
- 2) poprzez sumowanie ilości miejsc wymaganych dla poszczególnych części budynku.

3. Dla budynków istniejących oraz rozbudowy i nadbudowy ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania – 0.

4. Dla inwestycji obejmującej realizację więcej niż 5 miejsc do parkowania, minimum 4 % ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce, należy przeznaczyć do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach dotyczących ruchu drogowego, 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.

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

- 1) wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) w terenach przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,

- b) w terenach dróg publicznych w sposób niewykluczający realizacji szpalerów drzew zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu związanej z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów;
- 4) nakaz lokalizacji przebudowywanych i rozbudowywanych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, z wyłączeniem przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń i pojazdów oraz oświetlenia.

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

- 1) w zakresie systemu doprowadzenia wody wskazuje się magistrale wodociągowe biegnące wzdłuż ulicy Konstantynowskiej i ulicy Krzemienieckiej, jako podstawowe źródła zaopatrzenia w wodę;
- 2) w zakresie systemu odprowadzania ścieków wskazuje się ogólnospławny kolektor III zlokalizowany na terenie ogrodu zoologicznego i Parku im. Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ogólnospławny kolektor II zlokalizowany wzdłuż al. ks. bp. Władysława Bandurskiego i ul. Karolewskiej, jako podstawowe odbiorniki ścieków;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych wskazuje się cieki wodne rzeki Łódki i rzeki Karolewki oraz kolektor II i kolektor III, jako podstawowe odbiorniki wód;
- 4) podstawowe źródła zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia Dn 315 zlokalizowany w al. Unii Lubelskiej oraz gazociąg niskiego ciśnienia Dn 150 zlokalizowany w ul. Krzemienieckiej;
- 5) podstawowe źródła zaopatrzenia w ciepło systemowe – magistrale wody gorącej 2xDn 800 zlokalizowane w Alei Retkińskiej;
- 6) podstawowe źródła zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania Łąkowa 110/15 kV oraz Rejonowy Punkt Zasilania Retkinia 110/15 kV.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem parków rozrywki w terenach 1.U i 1.ZPZ, chowu lub hodowli obcych rodzimej faunie zwierząt w terenie 1.ZPZ, przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej, dróg, linii tramwajowych oraz urządzeń wodnych;
- 2) w zakresie odnawialnych źródeł energii – dopuszczenie 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 wyłącznie w terenach 1.U i 1.ZPZ z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię siły wiatru;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - a) nakaz zachowania istniejącego zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, z dopuszczeniem jej rewaloryzacji w sposób kontynuujący zasady kompozycji,
 - b) nakaz zachowania i uzupełnienia szpalerów drzew;
- 4) w zakresie ochrony zasobów wód:
 - a) 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,
 - b) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo racjonalnej gospodarki wodnej;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem – nie wyznacza się terenów chronionych akustycznie w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 6) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;

- 7) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi – zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych oraz sieci infrastruktury technicznej, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 8) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków – nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
 - a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
 - b) realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczanych na cele dróg;
- 9) w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz gospodarki odpadami – nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie.

§ 12. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu:

- 1) granice rezerwatu przyrody „Polesie Konstantynowskie”, ustanowionego zarządzeniem Ministra Leśnictwa z dnia 12 maja 1954 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (M.P. poz. 743), dla którego sposób zagospodarowania i zasady ochrony określa powyższe zarządzenie;
- 2) ogród zoologiczny, którego granice pokrywają się z granicą terenu 1.ZPZ i dla którego określa się sposób zagospodarowania i zasady ochrony na podstawie odrębnych przepisów z zakresu ochrony przyrody;
- 3) pomniki przyrody ustanowione zarządzeniem Nr 8/90 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10 stycznia 1990 r. w sprawie uznania tworów przyrody na terenie województwa łódzkiego za pomniki przyrody i ochrony tych pomników (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 3, poz. 24), dla których zasady ochrony zostały ustalone uchwałą Nr XCI/1612/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2010 r. w sprawie ustalenia zasad ochrony dla ustanowionych pomników przyrody oraz zniesienia ochrony prawnej w odniesieniu do niektórych obiektów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. poz. 251).

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów określonych w przepisach odrębnych, wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, dokonywanego na wniosek, określono w ustaleniach szczegółowych.

2. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów, nie obowiązują dla działek wydzielonych pod drogi oraz infrastrukturę techniczną.

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

- 1) wynikające z przepisów odrębnych dotyczących prawa lotniczego:
 - a) nakaz ograniczenia wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych obejmujące również kominy, anteny oraz inne urządzenia umieszczane na obiekcie, w tym stanowiące inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, ze względu na położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta – na obszarze całego planu,
 - b) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych – na obszarze całego planu;
- 2) granice stref ochronnych związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko dla instalacji

wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenu 1.U i 1.ZPZ.

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

- 1) publicznie dostępnych samorządowych terenów zieleni urządzonej – parków, oznaczonych symbolami od 1.ZP do 3.ZP;
- 2) publicznie dostępnego samorządowego terenu ogrodu zoologicznego, oznaczonego symbolem 1.ZPZ;
- 3) placu publicznego, oznaczonego symbolem 1.PP;
- 4) drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1.KDZ+T;
- 5) infrastruktury technicznej, oznaczonej symbolem 1.IT.

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

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

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.ZP do 3.ZP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona publiczna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi sportu i rekreacji, nauki, oświaty, gastronomii, kultury,
 - b) usługi handlu o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 50 m²,
 - c) parkingi powierzchniowe,
 - d) infrastruktura techniczna,
 - e) drogi wewnętrzne.

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

- 1) zakaz sytuowania budynków, z wyłączeniem:
 - a) zabudowy w terenie 3.ZP,
 - b) zabudowy w postaci obiektów sanitarnych, dla których nieprzekraczalne linie zabudowy stanowią linie rozgraniczające terenów 1.ZP i 3.ZP;
- 2) dopuszczenie lokalizacji pomnika w terenie 2.ZP w miejscu oznaczonym na rysunku planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji rzeźb plenerowych i instalacji artystycznych podlegających demontażowi po zakończeniu wydarzenia;
- 4) dopuszczenie lokalizacji, remontu i przebudowy: ciągów pieszych i terenowych obiektów sportowo-rekreacyjnych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dróg wewnętrznych pełniących rolę dojazdu do istniejących obiektów budowlanych w terenie 3.ZP;
- 6) dopuszczenie lokalizacji urządzeń małej retencji i urządzeń wodnych wyłącznie w terenie 1.ZP;
- 7) dopuszczenie zmiany ukształtowania terenu w celu realizacji ustaleń planu;
- 8) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - teren 1.ZP – maksimum 1%,
 - teren 3.ZP – maksimum 5%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - teren 1.ZP:

- kondygnacje nadziemne – minimum 0,001, maksimum 0,03,
 - kondygnacje podziemne – 0,
 - teren 3.ZP:
 - kondygnacje nadziemne – minimum 0,01, maksimum 0,05,
 - kondygnacje podziemne – 0,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 80%, z zastrzeżeniem:
 - strefy „P” – parkingów powierzchniowych oznaczonej na rysunku planu, dla której wynosi minimum 25% powierzchni strefy „P”,
 - strefy „PZ” – parkingów powierzchniowych oznaczonej na rysunku planu, dla której wynosi minimum 50% powierzchni strefy „PZ”;
 - 9) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu sanitarnego – maksimum 20 m²,
 - b) wysokość zabudowy:
 - obiektów sanitarnych – maksimum 3,0 m,
 - muszli koncertowej – maksimum 10,5 m,
 - c) geometria dachów – dachy płaskie lub wielospadowe z dopuszczeniem indywidualnych rozwiązań architektonicznych w postaci przekryć łukowych lub krzywoliniowych, o zmiennym kącie nachylenia od 0° do 90°;
 - 10) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, w tym:
 - urządzeń sportowych, rekreacyjnych,
 - obiektów związanych z czasowym użytkowaniem lub sezonowym zagospodarowaniem terenu, podlegających demontażowi po zakończeniu wydarzenia, takich jak: przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne – o wysokości do 6,0 m oraz powierzchni zabudowy – maksimum 500,0 m², wyłącznie w terenie 3.ZP,
 - b) dopuszczenie lokalizacji parkingów powierzchniowych wyłącznie w strefach „P” i „PZ”, oznaczonych na rysunku planu.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) powierzchnię działki – minimum 50000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki – minimum 200 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 85° do 90°.

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

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni objętej formami ochrony przyrody – rezerwat przyrody;
- 2) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniające cele ochrony rezerwatu przyrody określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.PP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – plac publiczny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi wewnętrzne i rowerowe,
 - b) parkingi powierzchniowe,

c) infrastruktura techniczna.

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

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 5%.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 3000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 35,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 85° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej publicznej – ogród zoologiczny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi,
 - b) parkingi powierzchniowe,
 - c) drogi wewnętrzne i rowerowe,
 - 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 – maksimum 25%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - kondygnacji nadziemnych – minimum 0,01, maksimum 0,5,
 - kondygnacji podziemnych – maksimum 0,25,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 12,0 m, z zastrzeżeniem strefy „A” oznaczonej na rysunku planu, dla której ustala się maksimum 18,0 m,
 - b) geometria dachów – dowolna.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 10.000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 300 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 85° do 90°.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zamieszkanie zbiorowe,
 - b) parkingi powierzchniowe,
 - c) infrastruktura techniczna,
 - d) drogi wewnętrzne.

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 40%, z zastrzeżeniem działek o powierzchni mniejszej lub równej 10.000 m², dla których wynosi maksimum 60%,
 - b) intensywność zabudowy:

- kondygnacje nadziemne – minimum 0,2, maksimum 1,5,
- kondygnacje podziemne – maksimum 0,5,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20%, z zastrzeżeniem:
 - działek o powierzchni mniejszej lub równej 10.000 m², dla których wynosi minimum 15%,
 - strefy „P” – parkingów powierzchniowych, oznaczonej na rysunku planu, dla której wynosi minimum 25% powierzchni strefy „P”,
 - strefy „PZ” – parkingów powierzchniowych, oznaczonej na rysunku planu, dla której wynosi minimum 50% powierzchni strefy „PZ”;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 25 m,
 - b) geometria dachów – dowolna;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w obrębie przestrzeni wyznaczonej linią zabudowy,
 - b) w zakresie lokalizacji i formy tymczasowych obiektów usługowo-handlowych:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – 25 m²,
 - maksymalna wysokość – 3,5 m.
- 4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) powierzchnię działki – minimum 7000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki – minimum 300 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 85° do 90°.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.IT obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50%.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 300 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 85° do 90°.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDZ+T obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – ulica klasy zbiorczej z torowiskiem tramwajowym wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi rowerowe,
 - b) wiaty przystankowe dla komunikacji zbiorowej,
 - c) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych oraz obsługi komunikacyjnej terenów ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu o stałej szerokości 34,2 m;
- 2) podana szerokość w liniach rozgraniczających nie obejmuje lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań, zgodnych z rysunkiem planu.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDW obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) drogi rowerowe,

b) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych oraz obsługi komunikacyjnej ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, stałą 8,5 m. Podana szerokość w liniach rozgraniczających nie obejmuje lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań, zgodnych z rysunkiem planu.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

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

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Bartosz DOMASZEWICZ

Projektodawcą jest

Prezydent Miasta Łodzi

dzi
..... 2025 r.

**SZARU
ŻONEJ
LSKIEJ**

[illegible]

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 2025 r.

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 2025 r.

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

W projekcie planu nie znalazły się żadne inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, będące zadaniami własnymi gminy.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 2025 r.

Dane przestrzenne o obiekcie

Załącznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ