

**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: gen. Jarosława Dąbrowskiego, Poli Gojawiczyńskiej, Alojzego Felińskiego, Śląskiej, Solidarności Walczącej, Edwarda Szymańskiego i Ireny.

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 1, 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

uchwała, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: gen. Jarosława Dąbrowskiego, Poli Gojawiczyńskiej, Alojzego Felińskiego, Śląskiej, Solidarności Walczącej, Edwarda Szymańskiego i Ireny, zwanego dalej „planem”, wraz z jej integralnymi 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. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 2) elewacja frontowa – ściana budynku znajdująca się od strony przestrzeni publicznej;
- 3) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegający do drogi publicznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 4) handel wielkopowierzchniowy – należy przez to rozumieć handel realizowany w obiekcie handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², chyba że inny wskaźnik wynika z ustaleń planu;
- 5) infrastruktura techniczna – przewody, sieci i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 6) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczona na rysunku planu linia określająca 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) ogniomuru, podpory konstrukcyjnej,
 - d) tarasów, werand i ogrodów zimowych,
 - e) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - f) izolacji termicznej, okładzin oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie w przypadku zabudowy istniejącej;
- 8) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane w budynkach istniejących obejmujące: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych;
- 9) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące 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 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) system NCS – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z napisu „NCS S”, czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie – poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego – Y, czerwonego – R, niebieskiego – B, zielonego – G) lub kolor neutralny – N;
- 12) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone numerem i symbolem;
- 13) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łodzi;
- 14) usługi uciążliwe – działalność usługowa powodująca przekroczenie standardów jakości środowiska obowiązujących dla przeznaczenia terenu;
- 15) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 16) zabudowa frontowa – zabudowa lokalizowana na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.

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

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) w zakresie kształtowania standardów zagospodarowania i użytkowania terenów – zabezpieczenie korytarza komunikacyjnego dla realizacji projektowanego przedłużenia ulicy Konstytucyjnej,
- 2) w zakresie przeznaczenia terenów zakaz lokalizacji:
 - a) usług uciążliwych,
 - b) punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;
- 3) w zakresie lokalizacji zabudowy – dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę granicy działki budowlanej, w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy dla budowli – maksimum 30 m,
 - b) intensywność zabudowy dla kondygnacji podziemnych – maksimum 0,2;
- 5) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów budynków:
 - a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: tynku, kamienia, betonu architektonicznego, metalu, włókno-cementu, ceramiki budowlanej, drewna, szkła bezbarwnego lub w odcieniach szarości,
 - b) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:
 - naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych,
 - dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:

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

- dla dachów innych niż płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, grafitowym, czarnym lub naturalnym kolorze materiału;

6) w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych:

- a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków, z wyjątkiem skrzynek przyłączy oraz instalacji służących iluminacji budynków lub zapewnieniu bezpieczeństwa,
- 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. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, dróg, obiektów mostowych i infrastruktury kolejowej;
- 2) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami – nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
 - a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
 - b) doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczonych na cele zabudowy i dróg oraz retencjonowanie i zagospodarowanie 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 odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,
 - c) prowadzenie gospodarki odpadami poprzez miejski system gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 3) w zakresie ochrony wód – zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód;
- 4) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;
- 5) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi – zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem – tereny: 1MNW-U, 2MNW-U, 3 MNW-U i 4MNW-U zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
- 7) w zakresie odnawialnych źródeł energii dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń wykorzystujących energię inną niż energia wiatru, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,
 - b) mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii.

§ 7. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny 1KDG i 1KDG-KK, polegające na nakazie stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 8. 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 podziałów nieruchomości;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

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

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

- 1) wynikające z przepisów odrębnych dotyczących transportu kolejowego:
 - a) ograniczenia sytuowania budowli i budynków – na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa „A”,
 - b) ograniczenia w wykonywaniu robót ziemnych – na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa „B”,
 - c) ograniczenia w sytuowaniu drzew i krzewów – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;
- 2) wynikające z przepisów odrębnych dotyczących prawa lotniczego:
 - a) ograniczenie 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 części obszaru planu, której granice wskazano na rysunku planu,
 - b) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych – na części obszaru planu, której granice wskazano na rysunku planu,
 - c) ograniczenie wysokości zabudowy, ze względu na położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) – na części obszaru planu, której granice wskazano na rysunku planu.

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

- 1) drogi zapewniające połączenie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym tereny dróg głównych 1KDG i 1KDG-KK;
- 2) drogi stanowiące lokalny układ komunikacyjny – drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu.

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

- 1) dla samochodów osobowych:
 - a) dla mieszkań – 1 miejsce na każde mieszkanie,
 - b) dla usług – 12 miejsc na każde 1000 m² powierzchni obiektów usługowych.

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

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

3. 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.

§ 12. 1. Ustala się następujące 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 nowej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110kV lub wyższym, stacji transformatorowych 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 źródła zaopatrzenia w wodę – magistrale wodociągowe biegnące wzdłuż granic planu;
- 2) podstawowe odbiorniki ścieków bytowych: Kolektor Ib, Kolektor Im, Kolektor In;
- 3) podstawowe odbiorniki wód opadowych i roztopowych: rzeka Jasień, rzeka Olechówka, Kolektor Ib, Kolektor Im, Kolektor In, zbiorniki chłonne;
- 4) podstawowe źródła zaopatrzenia w gaz – gazociągi średniego ciśnienia: Dn 250 zlokalizowany w ul. Śląskiej, Dn 355 zlokalizowany w ul. Poli Gojawiczyńskiej oraz gazociąg niskiego ciśnienia Dn 250 zlokalizowany w ul. Alojzego Felińskiego;
- 5) podstawowe źródła zaopatrzenia w ciepło systemowe – rurociągi wody gorącej 2 x Dn 150 zlokalizowane w ul. Poli Gojawiczyńskiej;
- 6) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania Komorniki 110/15 kV.

§ 13. 1. Wskazuje się oznaczoną na rysunku planu granicę terenu zamkniętego, w obrębie którego usytuowane są linie kolejowe nr 25 Łódź Kaliska-Dębica i nr 540 Łódź Chojny-Łódź-Widzew.

2. Na terenach przyległych do terenu zamkniętego, o którym mowa w ust. 1 obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, o których mowa w § 9 pkt 1.

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

§ 15. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenów 1KDG i 1KDG-KK – dla dróg publicznych.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 16. 1. Dla terenu 1MNW-U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług z wykluczeniem terenu usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren infrastruktury technicznej - z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

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

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 0,7;
- 2) zakaz lokalizacji budynków.

§ 17. 1. Dla terenów: 2MNW-U, 3MNW-U i 4MNW-U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) tereny infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 0,35,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,1, maksimum 0,5,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 0,4;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych – maksimum 10,5 m,
 - budynków gospodarczych i garaży – maksimum 5,0 m,
 - b) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych i usługowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 30⁰ do 40⁰, dachy płaskie,
 - budynków gospodarczych i garaży – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 40⁰ lub dachy płaskie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m² w terenach 2MNW-U i 3MNW-U.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 600 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20 m;
- 3) kąt położenia działki w stosunku do pasa drogowego – 90⁰.

§ 18. 1. Dla terenu 1U-INS obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług (z wykluczeniem terenu usług handlu wielkopowierzchniowego) lub stacji paliw płynnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) tereny infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, bazy paliw płynnych, bazy gazu płynnego i gospodarowania odpadami.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 0,55,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,4, maksimum 1,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 0,1;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy budynków usługowych – maksimum 21,00 m,
 - b) geometria dachów – dachy płaskie.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 2000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20 m;
- 3) kąt położenia działki w stosunku do pasa drogowego – 90°.

§ 19. 1. Dla terenu II obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi obiektów naftowych i gospodarowania odpadami;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren parkingu,
 - c) teren zieleni naturalnej.

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

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 0,7;
- 2) zakaz lokalizacji budynków.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi głównej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

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

- 1) klasę G – główna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 24,5 m do 46,3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Podane szerokości w liniach rozgraniczających nie obejmują lokalnych poszerzeń i narożnych ścięć linii rozgraniczających przy łukach drogi i skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. 1. Dla terenu 1KDG-KK obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi głównej lub komunikacji kolejowej i szynowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się – zakaz lokalizacji budynków.

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

- 1) klasę drogi G – główna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 65,6 m do 70,8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Podane szerokości w liniach rozgraniczających nie obejmują lokalnych poszerzeń na łukach i w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

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

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

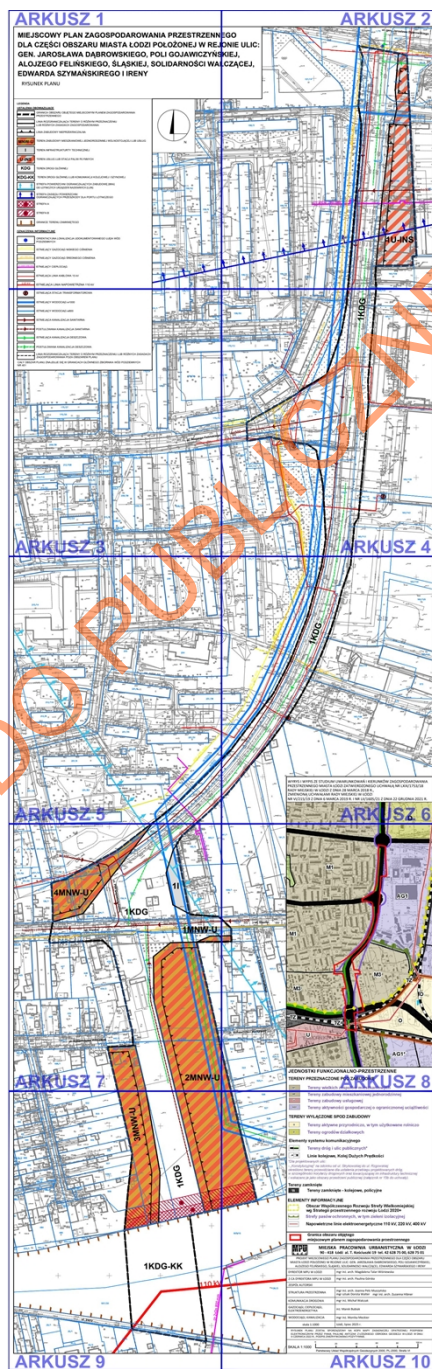
Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Bartosz DOMASZEWICZ

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

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

**Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru
miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: gen. Jarosława Dąbrowskiego, Poli
Gojawiczyńskiej, Alojzego Felińskiego, Śląskiej, Solidarności Walczącej, Edwarda
Szymańskiego i Ireny.**



ARKUSZ 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE GEN. JAROSŁAWA DĄBROWSKIEGO, POLI GOJAWICZYŃSKIEJ, AL. ALOJZEGO FELIŃSKIEGO, ŚLĄSKIEJ, SOLIDARNOŚCI WŁADY EDWARDA SZYMAŃSKIEGO I IRENY

RYSUNEK PLANU

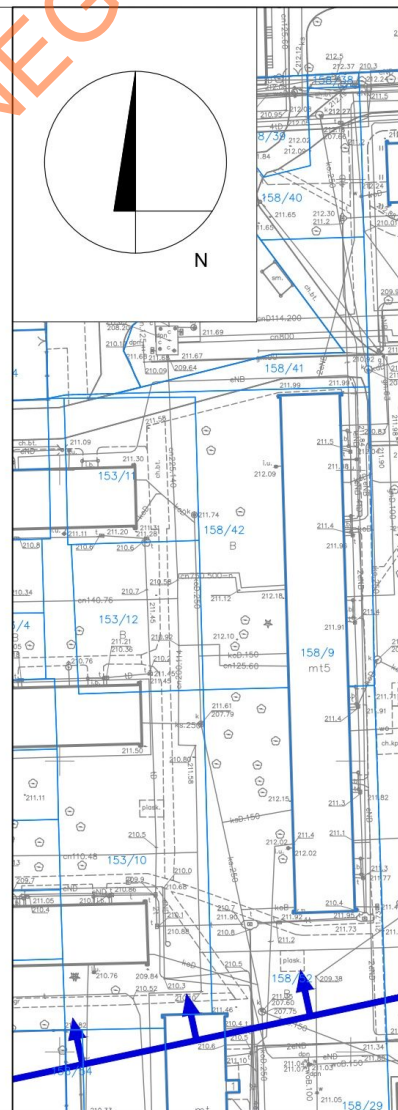
LEGENDA

USTALENIA OBOWIAZUJĄCE

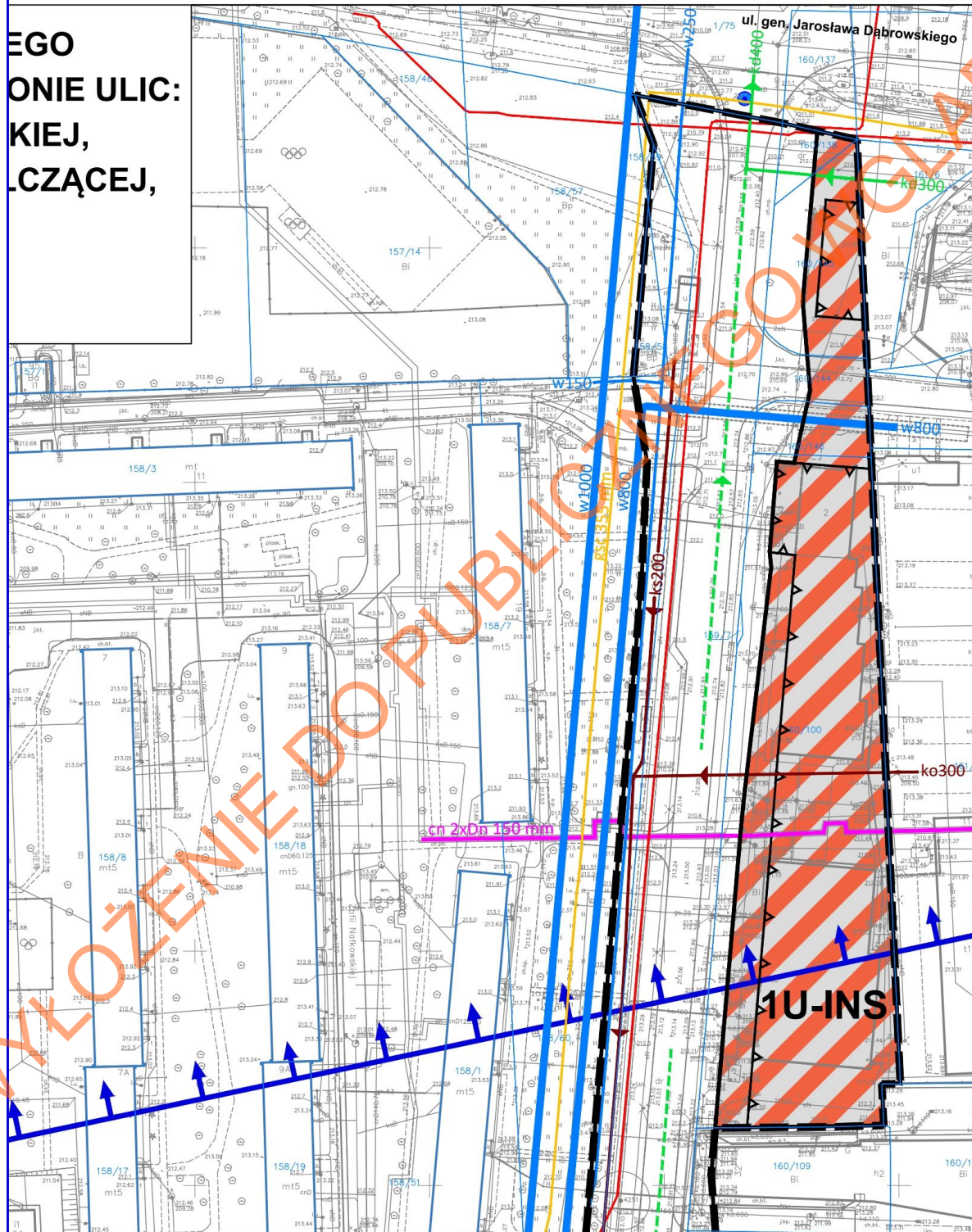
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
	TEREN USŁUG LUB STACJI PALIW PŁYNNYCH
	TEREN DROGI GŁÓWNEJ
	TEREN DROGI GŁÓWNEJ LUB KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ I SZYNOWEJ
	STREFA POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH ZABUDOWĘ (BRA) OD LOTNICZYCH URZĄDZEŃ NAZIEMNYCH (LUN)
	STREFA ZASIĘGU POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH PRZESZKODY DLA PORTU LOTNICZEGO
	STREFA A
	STREFA B
	GRANICE TERENU ZAMKNIĘTEGO

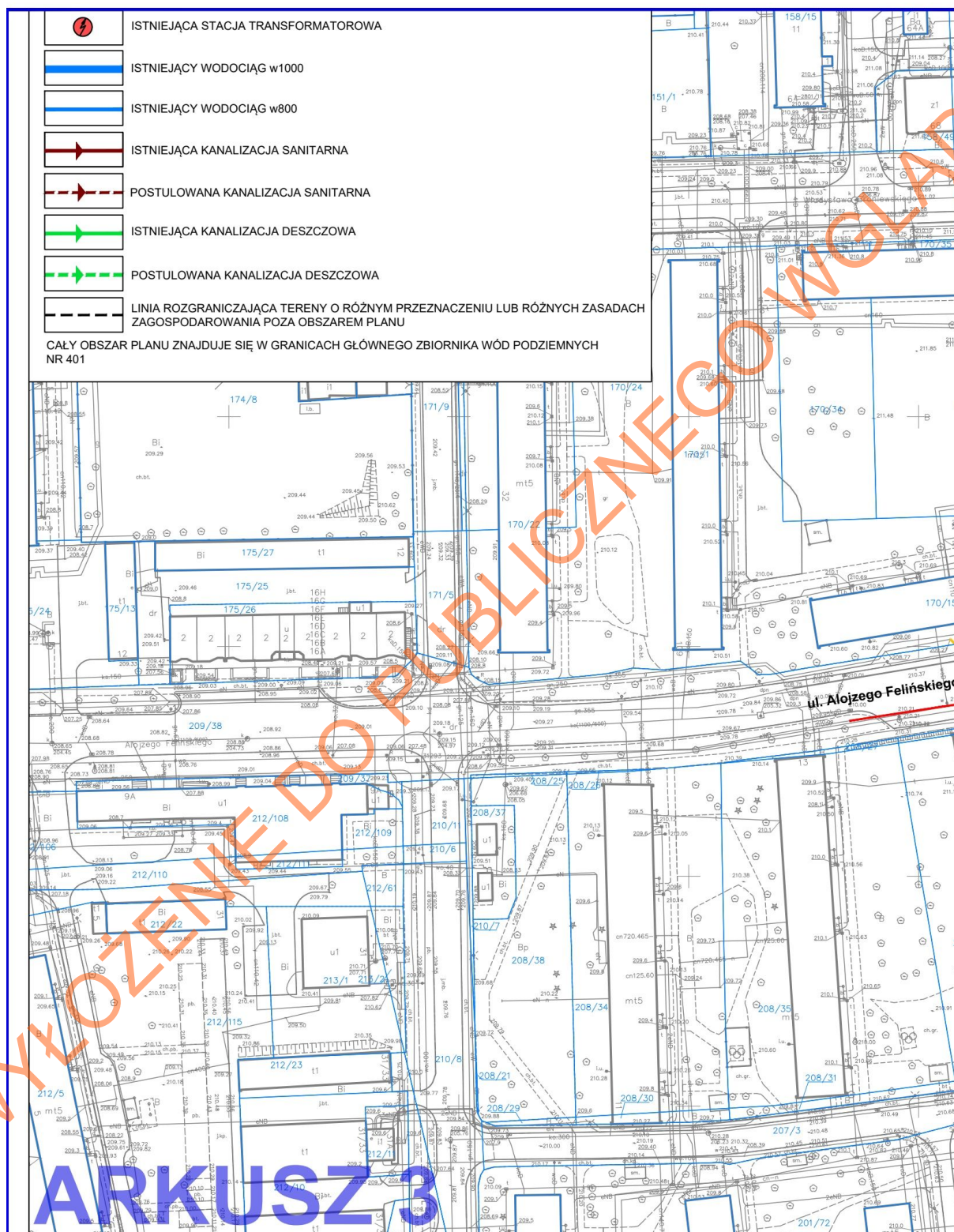
OZNACZENIA INFORMACYJNE

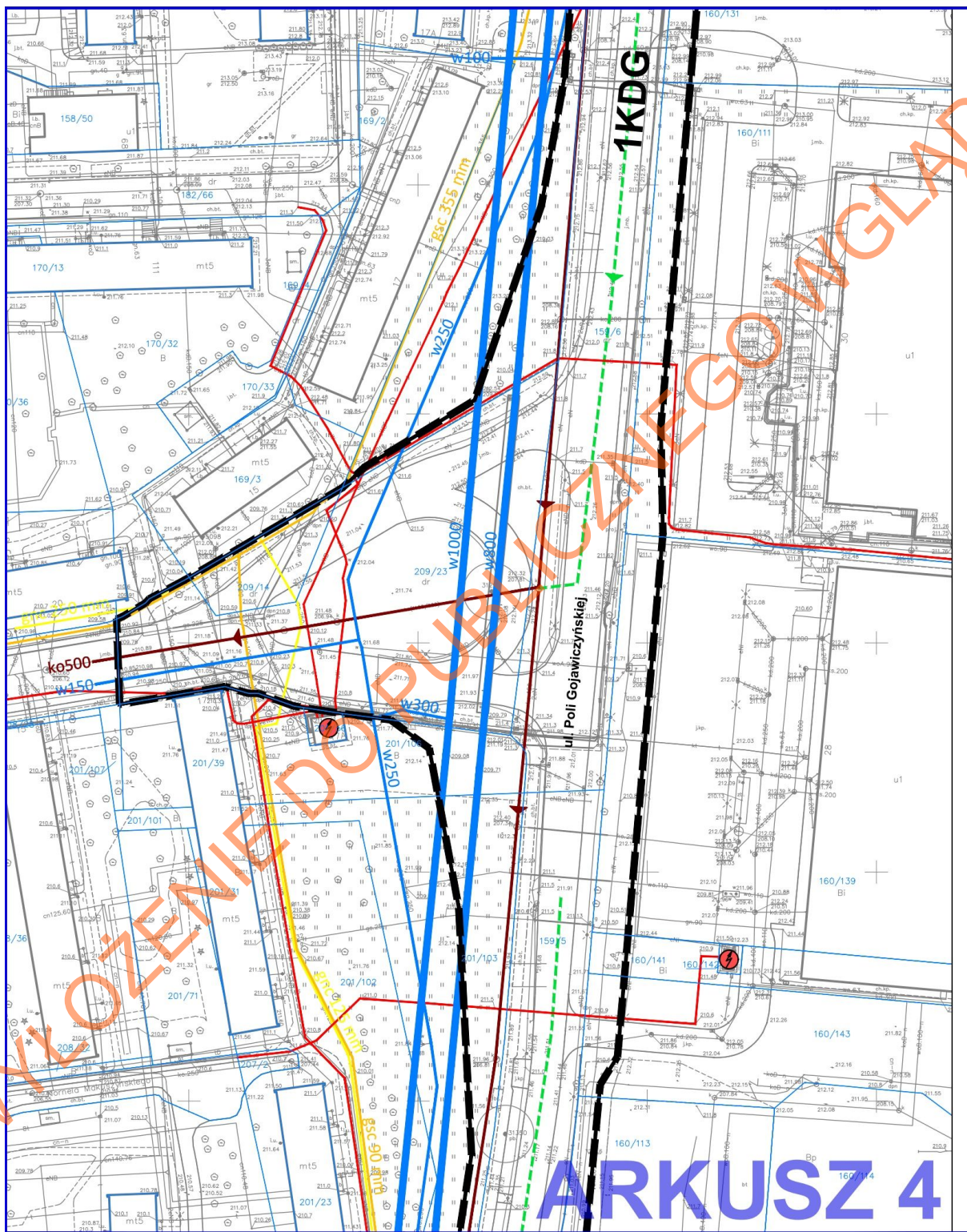
	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UDOKUMENTOWANEGO UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG NISKIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚRÓDNIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCY CIEPŁOCIĄG
	ISTNIEJĄCA LINIA KABLOWA 15 KV
	ISTNIEJĄCA LINIA NAPOWIERZNA 110 KV

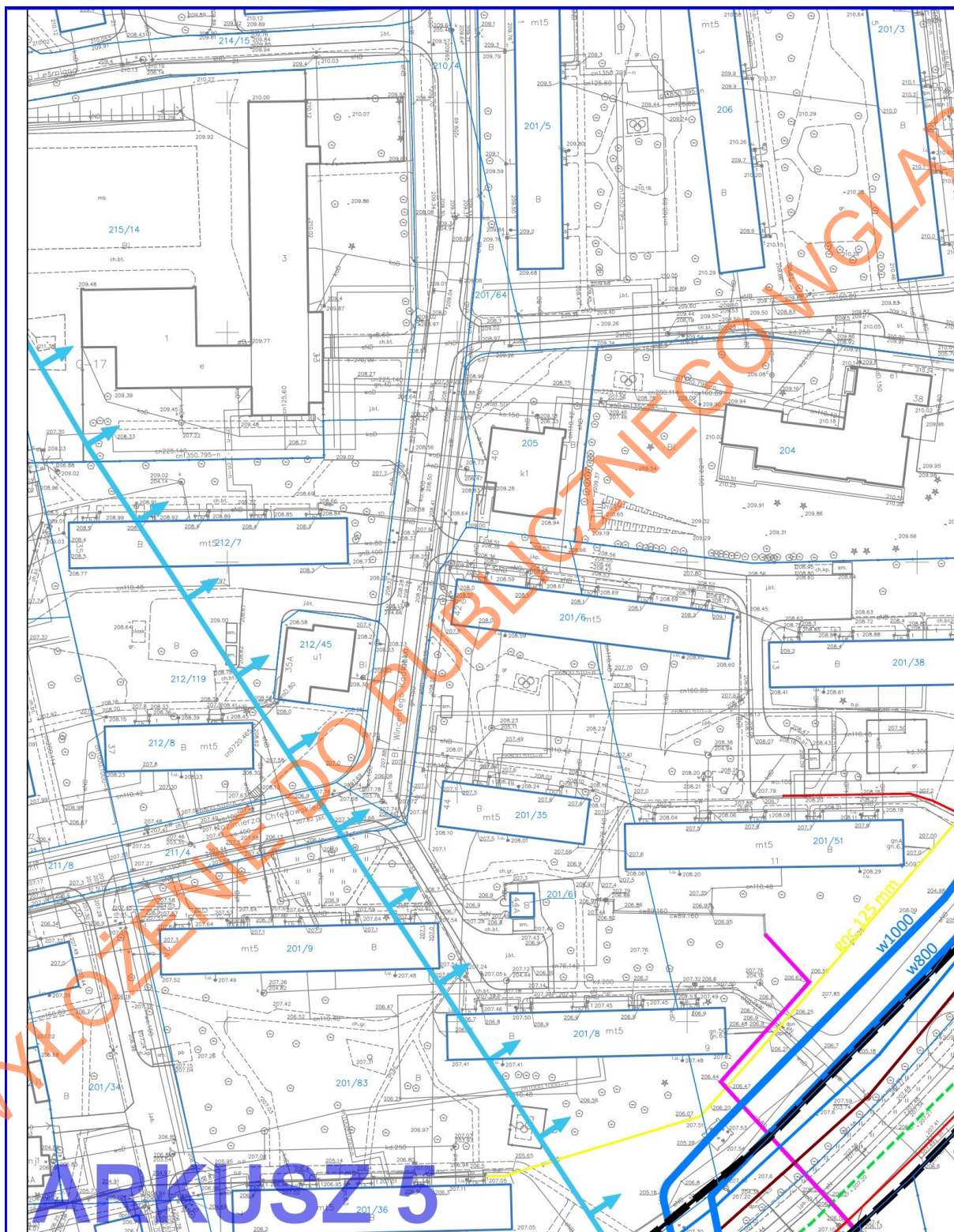


EGO
ONIE ULIC:
KIEJ,
CZĄCEJ,



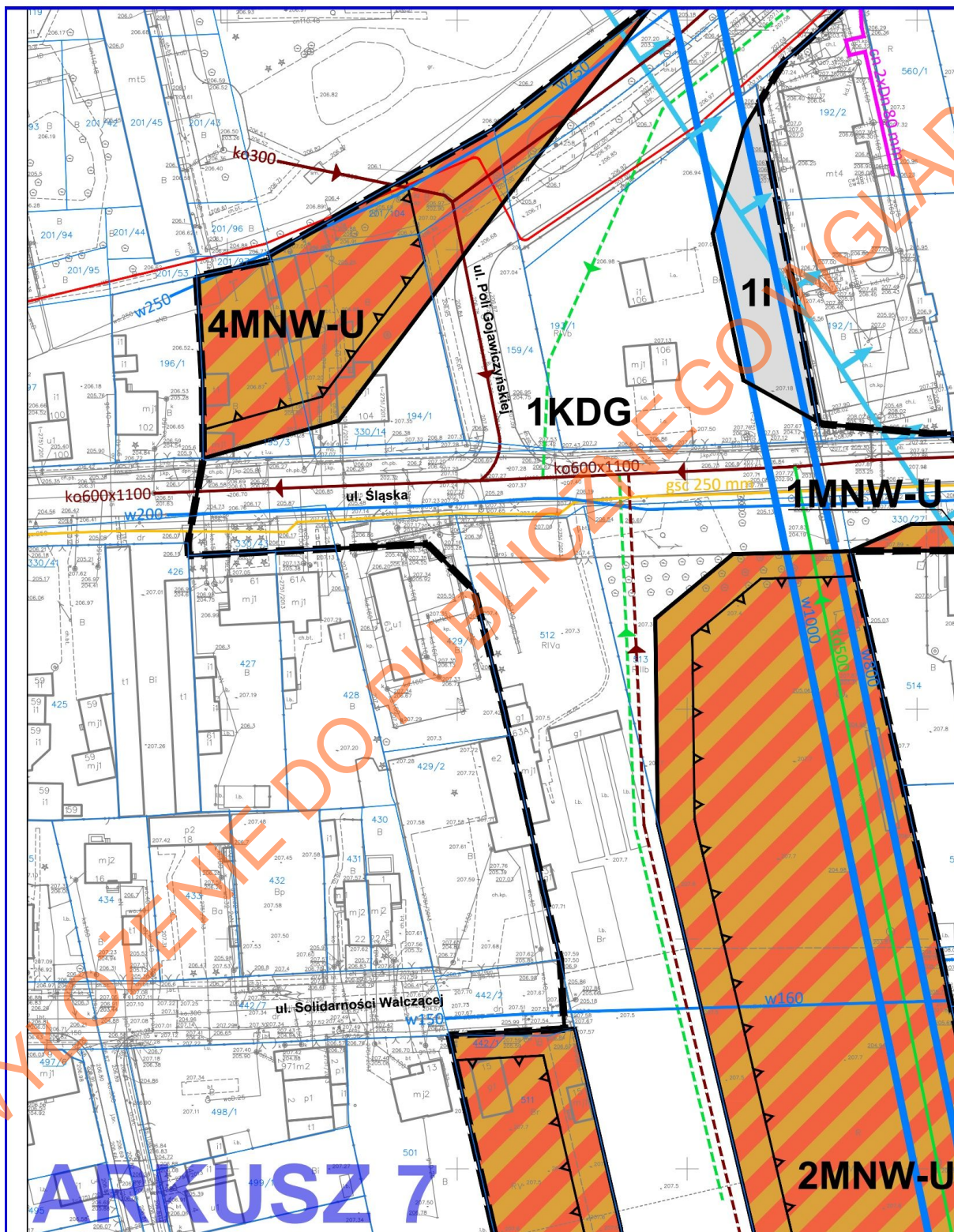


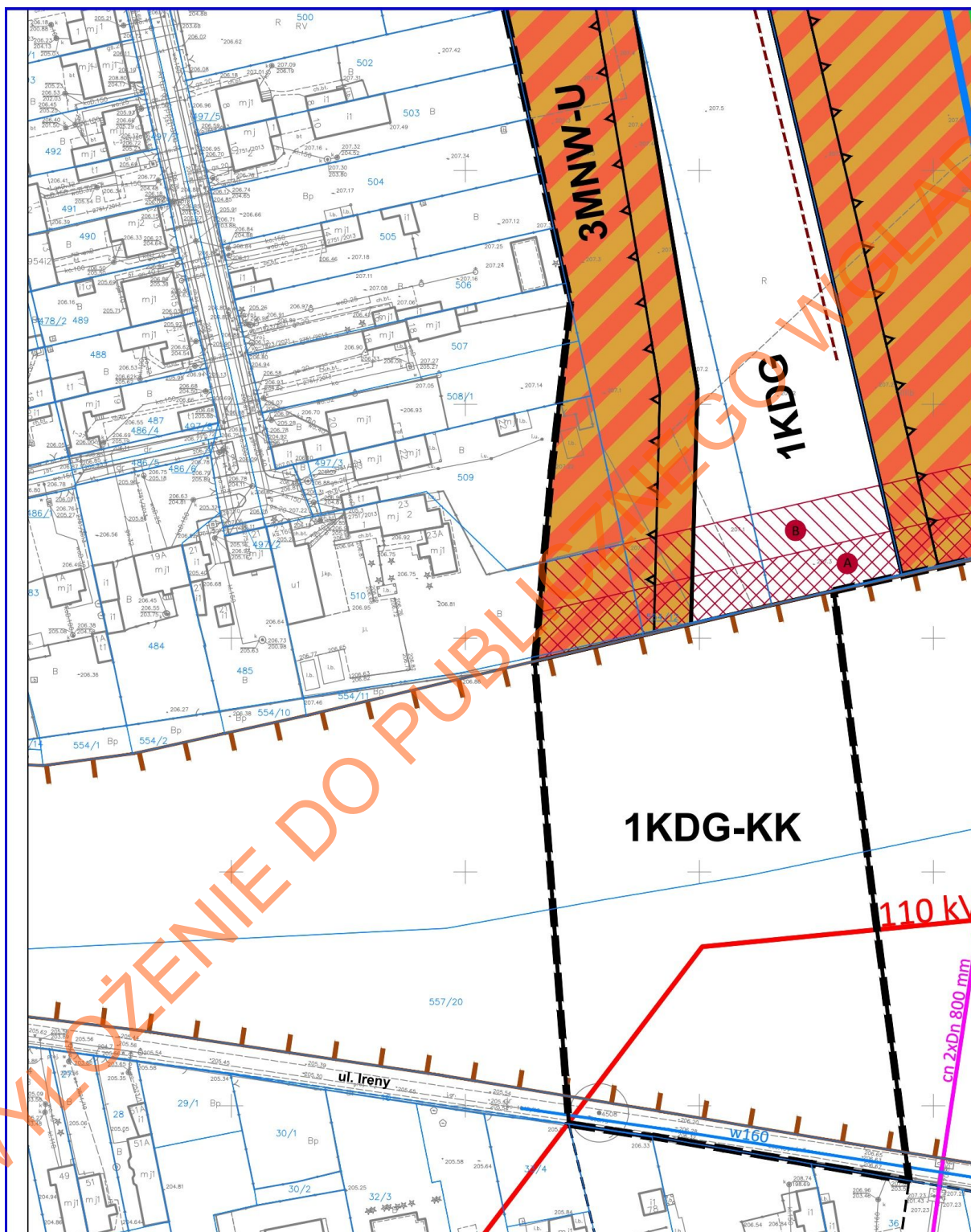




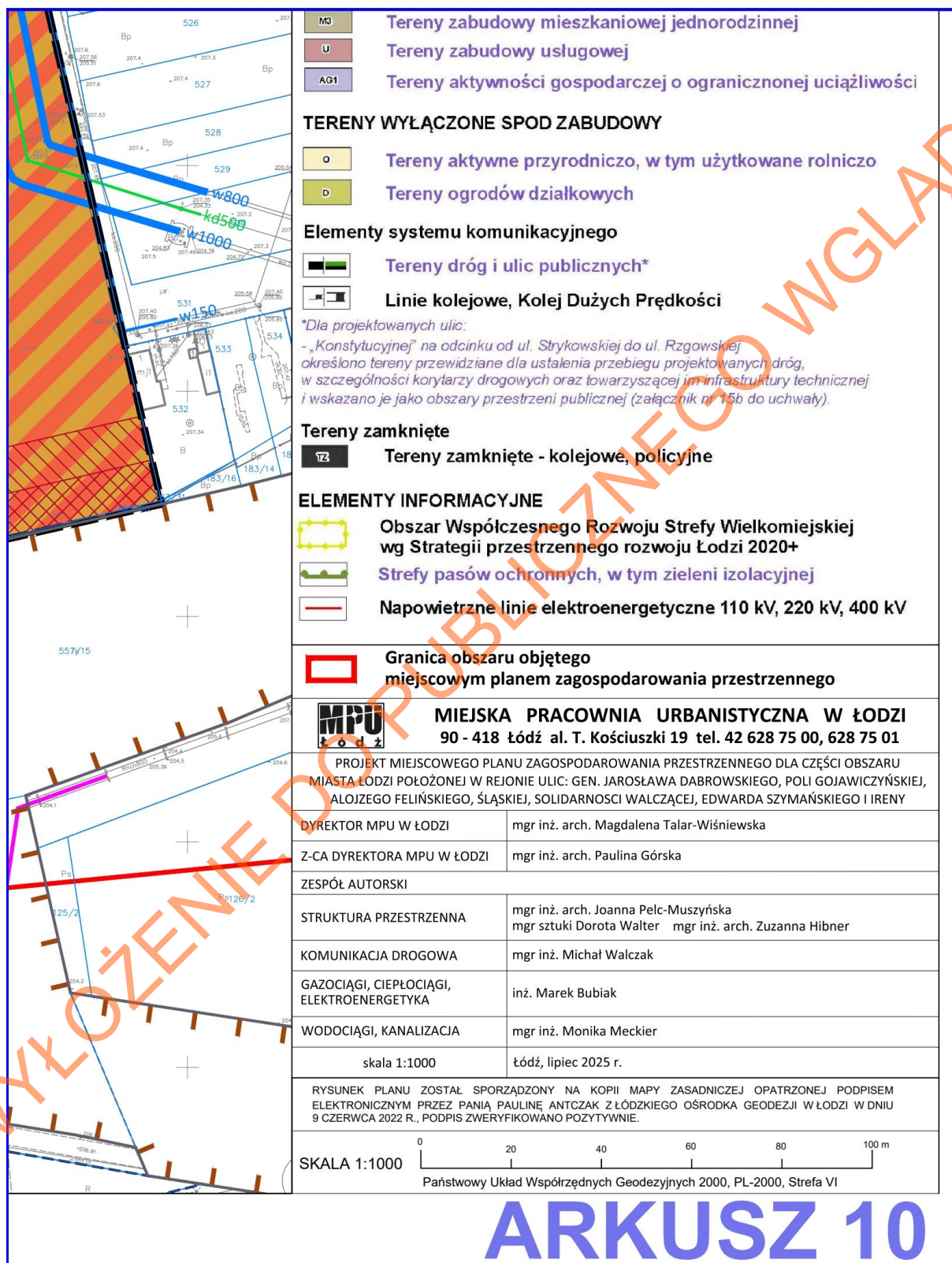
ARKUSZ 5







ARKUSZ 9



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

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia

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

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

- budowa dróg publicznych,
- realizacja chodników oraz dróg rowerowych w terenach dróg publicznych,
- wyposażenie terenów dróg publicznych w sieć oświetlenia ulicznego,
- realizacja kanalizacji deszczowej.

Powyższe zadania będą umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu gminy objętych wieloletnią prognozą finansową.

Finansowanie będzie odbywało się w oparciu o budżet gminy, z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz środków Funduszu Ochrony Środowiska, a także innych możliwych do pozyskania środków zewnętrznych.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia

Dane przestrzenne o obiekcie

Rada Miejska w Łodzi na podstawie art. 67a ust. 3 przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: gen. Jarosława Dąbrowskiego, Poli Gojawiczyńskiej, Alojzego Felińskiego, Śląskiej, Solidarności Walczącej, Edwarda Szymańskiego i Ireny.

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LX/1825/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 1 czerwca 2022 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: gen. Jarosława Dąbrowskiego, Poli Gojawiczyńskiej, Alojzego Felińskiego, Śląskiej, Solidarności Walczącej, Edwarda Szymańskiego i Ireny.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 8,22 ha położony jest w południowej części miasta, na terenie osiedla Chojny-Dąbrowa. Obejmuje on w dużej części tereny obecnej ulicy Gojawiczyńskiej oraz tereny niezagospodarowane, położone wzdłuż ulicy Szymańskiego, zarezerwowane pod budowę korytarza drogowego projektowanej ulicy Konstytucyjnej. W południowej części obszaru planu występuje pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a w północnej zabudowa usługowa o powierzchni sprzedaży do 2000 m². Granice obszaru objętego planem miejscowym wyznaczają:

- 1) od północy – ul. Gen. Jarosława Dąbrowskiego,
- 2) korytarz ulicy Poli Gojawiczyńskiej na odcinku od ulicy Gen. Jarosława Dąbrowskiego do ulicy Śląskiej,
- 3) od wschodu – ul. Edwarda Szymańskiego
- 4) od zachodu – ul. Poli Gojawiczyńskiej
- 5) od południa - ulica Ireny.

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

Celem planu jest zabezpieczenie korytarza komunikacyjnego dla realizacji projektowanego przedłużenia ulicy Konstytucyjnej, 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 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.

W obowiązującym Studium obszar objęty projektem planu miejscowego znajduje się w następujących jednostkach funkcjonalno-przestrzennych:

- M1 – tereny wielkich zespołów mieszkaniowych stanowiące istotny zasób mieszkaniowy miasta,
- M3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- AG1 – tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości pełniące kluczową rolę dla rozwoju gospodarczego Łodzi.

W zakresie układu komunikacyjnego Studium wyznacza układ ramowo-rusztowy pozwalający na udroźnienie Śródmieścia, którego jedną z kluczowych inwestycji jest budowa

drugiego odcinka Trasy Konstytucyjnej od ulicy gen. Jarosława Dąbrowskiego do ulicy Ireny. W projekcie planu miejscowego utrzymano klasę techniczną drogi głównej, oznaczając ją symbolem 1KDG oraz doprecyzowano linie rozgraniczające pasa drogowego.

Na obszarze, dla którego sporządzono niniejszy dokument, nie obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym określanie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu w ostatnich latach odbywało się w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W efekcie takiego mechanizmu procesów inwestycyjnych istnieje możliwość powstania zabudowy ingerującej w tereny, które zgodnie ze Studium powinny być przeznaczone na budowę korytarzy drogowych stanowiących ważny element powiązań komunikacyjnych na terenie miasta.

Przedmiotem projektu planu dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: gen. Jarosława Dąbrowskiego, Poli Gojawiczyńskiej, Alojzego Felińskiego, Śląskiej, Solidarności Walczącej, Edwarda Szymańskiego i Ireny jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów, określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, określenie szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu terenów, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej oraz granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Projekt planu zgodnie ze Studium wyznacza:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej oznaczone symbolami: 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U i 4MNW-U, wyznaczone wzdłuż projektowanego korytarza drogowego Trasy Konstytucyjnej,
- teren infrastruktury technicznej oznaczony symbolem 1I wyznaczony pomiędzy ulicą Śląską i projektowaną trasą Konstytucyjną, przez który przebiegają magistrale wodociągowe,
- teren usług lub stacji paliw płynnych oznaczony symbolem 1U-INS wyznaczony z uwagi na istniejącą zabudowę usługową, zlokalizowaną przy ulicy Poli Gojawiczyńskiej oraz stację paliw zlokalizowaną przy ulicy gen. Jarosława Dąbrowskiego, przez który przebiega ciepłociąg,
- tereny dróg publicznych: drogi głównej - 1KDG (Trasa Konstytucyjna) i 1KDG-KK (Trasa Konstytucyjna i teren kolejowy).

Przez obszar objęty projektem planu w jego południowej części przebiegają linie kolejowe o znaczeniu państwowym: nr 25 Łódź Kaliska-Dębica i nr 540 Łódź Chojny-Łódź-Widzew (działki 557/15 i 557/20, obręb G-17), stanowiące teren zamknięty zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r.). W celu wyznaczenia stref, w których będą obowiązywały ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu z Wydziału Geodezji i Regulacji Stanów Prawnych Polskich Kolei Państwowych S.A. pozyskano mapę zasadniczą dla obszaru kolejowego. W projekcie planu w terenach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej, wyznaczono strefę „A” z ograniczeniami w sytuowaniu budowli i budynków oraz strefę „B” z ograniczeniami w wykonywaniu robót ziemnych, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego. Wskazano również ograniczenia w sytuowaniu drzew i krzewów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

W projekcie planu zrezygnowano z ustalania szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenów wynikających z występowania istniejących sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i ciepłowniczej. Szczegółowe rozwiązania dotyczące

ograniczeń w użytkowaniu nieruchomości, przez które ta sieć przebiega, będą wdrażane na etapie realizacji inwestycji, na warunkach uzyskanych od gestora sieci. Wynika to z konieczności zapewnienia racjonalnych możliwości zagospodarowania i realizacji zabudowy na nieruchomościach przeznaczonych na cele budowlane. Rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest brakiem powszechnie obowiązujących przepisów prawnych wskazujących zakres ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z występowania tej infrastruktury technicznej. Wprawdzie przepis art. 15 ust. 2 pkt 9 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) daje organowi planistycznemu upoważnienie do zawarcia w planie miejscowym postanowień, które mogą w konsekwencji w sposób istotny ograniczać lub nawet pozbawić właściciela lub użytkownika wieczystego możliwości wykonywania konstytucyjnie chronionego prawa własności, jednakże tak poważna ingerencja w prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć.

W obszarze objętym projektem planu występuje napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV. Ze względu na jej położenie w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDG-KK - teren drogi głównej lub komunikacji kolejowej i szynowej, nie wyznaczono na rysunku projektu planu strefy ochronnej od tej sieci. Zaznaczyć jednak należy, że Główny Inspektor Ochrony Środowiska, zgodnie z art. 124 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 i 1080), prowadzi aktualizowany corocznie rejestr zawierający informacje o terenach, na których stwierdzono przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, z wyszczególnieniem przekroczeń dotyczących terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz miejsc dostępnych dla ludności. Rejestr przygotowywany jest w oparciu o dane pozyskane w ramach realizacji zadań Inspekcji Ochrony Środowiska, tj. prowadzenia państwowego monitoringu środowiska, kontroli podmiotów korzystających ze środowiska oraz ze sprawozdań przekazywanych zgodnie z art. 122 a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska ze źródeł tych nie wynikają przekroczenia dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku na terenie województwa łódzkiego.

Dla sieci gazowych zastosowano rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 640). W wyniku przeprowadzonej analizy parametrów istniejącej sieci gazowej w granicach obszaru objętego projektem planu, stwierdzono, że w pasie drogowym ulic: Śląskiej, Alojzego Felińskiego i Poli Gojawiczyńskiej przebiegają sieci gazowe:

- gazociąg średniego ciśnienia PE Dn 355, rok budowy 1998,
- gazociąg średniego ciśnienia PE Dn 90, rok budowy 2003,
- gazociąg średniego ciśnienia PE Dn 40, rok budowy 2004,
- gazociąg średniego ciśnienia PE Dn 355, rok budowy 2007,
- gazociąg średniego ciśnienia PE Dn 90, rok budowy 2007,
- gazociąg niskiego ciśnienia PE Dn 250, rok budowy 2008,
- gazociąg średniego ciśnienia PE Dn 250, rok budowy 2015

dla których strefy kontrolowane w całości mieszczą się w liniach rozgraniczających wyznaczonych dla tych dróg.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

I. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ww. ustawy w projekcie planu oraz w trakcie procedury jego sporządzania uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie:

a) przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających, linii zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenów, parametrów i zasad kształtowania zabudowy, zasad w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych i kolorystyki obiektów,

b) wymagań w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny dróg publicznych;

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez zapewnieniu korytarza drogowego dla planowanego przedłużenia ul. Konstytucyjnej - drogi klasy „G”, stanowiącej ważny element systemu komunikacyjnego miasta oraz dopełnienie istniejących struktur zabudowy nowymi terenami budowlanymi,

3) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie:

a) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem istniejącej zabudowy i sposobu zagospodarowania obszaru oraz istniejącej infrastruktury technicznej i drogowej, a także ukształtowania terenu i występowania obszarów zieleni,

b) wymagań w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny dróg publicznych,

c) zasad sytuowania infrastruktury technicznej, poprzez nakaz lokalizacji nowej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniami określonymi w tekście projektu planu.

4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i zmniejszenia podatności na zmiany klimatu, poprzez określenie::

a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dróg i obiektów mostowych,

b) zasad w zakresie ochrony wód, powietrza, ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym i hałasem, a także zasad w zakresie odnawialnych źródeł energii,

c) nakazu stosowania kompleksowych rozwiązań w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami 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 wód

opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

-prowadzenie gospodarki odpadami poprzez miejski system gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w mieście;

d) pozostałych zasad - w zakresie ochrony powietrza, wód, ochrony przed hałasem i polami elektromagnetycznymi,

e) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla wszystkich terenów, na których dopuszczona jest lokalizacja budynków

- z wyjątkiem wymogów w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin, ze względu na brak ich występowania w obszarze objętym projektem planu;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez:

a) określenie zasad ochrony środowiska,

b) określenie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

c) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,

d) ustalenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- wynikających z położenia w sąsiedztwie linii kolejowej, tj. ograniczenia sytuowania budowli i budynków - na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa „A”, ograniczenia w wykonywaniu robót ziemnych - na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa „B” oraz ograniczenia w sytuowaniu drzew i krzewów - zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego,

- wynikające z położenia części obszaru planu w granicach powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) - zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów zagospodarowania terenu i wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz drogową, przy wyznaczaniu nowych terenów zabudowy;

7) prawo własności, poprzez kształtowanie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dotychczasowego ich zagospodarowania i zabudowy, ingerując we własność prywatną w sposób racjonalny, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego, w celu wyznaczenia terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, a także w celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ładu przestrzennego;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:

a) ustalenie ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu, również w związku z położeniem części obszaru objętego projektem planu w granicach powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), a także umożliwiając wykorzystanie dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń,

b) możliwość lokalizacji budowli ochronnych, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U.poz. 1907), zgodnie z art. 15 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na terenach, na których dopuszczona jest lokalizacja budynków;

9) potrzeby interesu publicznego, wskazując w projekcie planu granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, a także zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ładu przestrzennego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenia wszystkich terenów w infrastrukturę techniczną wodociągową, kanalizacyjną, ciepłowniczą, elektroenergetyczną, gazową i telekomunikacyjną oraz ustalając zasady jej realizacji;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informacje na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, stanowiącej Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi, ogłoszenie w prasie i obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i możliwości składania wniosków do planu miejscowego na piśmie w formie papierowej, w formie elektronicznej za pomocą środków komunikacji elektronicznej lub ustnie do protokołu,

b) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,

c) rozpatrzeniu Prezydenta Miasta Łodzi wniosku złożonego w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz zamieszczeniu go w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi oraz na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi;

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 udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881 i 1940) 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 i umożliwienie jej przebudowy i rozbudowy, a także poprzez budowę nowej sieci, doprowadzając ją do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, poprzez wprowadzenie w projekcie planu zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, dróg i obiektów mostowych, przy czym na obszarze objętym projektem nie występują zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2. W projekcie planu nie uwzględniono wymienionych w art. 1 ust. 2 ww. ustawy:

1) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania w obszarze objętym projektem planu takich obiektów;

2) potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, ze względu na nie wyznaczenie w projekcie planu terenów rolniczych.

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ww. ustawy ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Łodzi zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Do projektu planu w przewidzianym w ogłoszeniu i obwieszczeniu terminie wpłynął 1 wniosek, który nie został uwzględniony.

4. Zgodnie z art. 1 ust. 4 ww. ustawy uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w projekcie planu miejscowego zaplanowano lokalizowanie nowej zabudowy poprzez uzupełnienie i porządkowanie istniejących struktur funkcjonalno-przestrzennych. Projektowane tereny zabudowy oparto o istniejący i wyznaczony w Studium układ komunikacyjny, a budowę nowych dróg dojazdowych zaplanowano w zakresie niezbędnym do obsługi nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zaproponowane rozwiązania przestrzenne uwzględniają i ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów po projektowanej „Konstytucyjnej”, której szerokość umożliwia lokalizację ścieżek rowerowych i pieszych. Ponadto zaprojektowano teren komunikacji pieszo-rowerowej oraz dopuszczono realizację dróg wewnętrznych we wszystkich terenach.

Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano także wnioski zgłaszane m.in. przez instytucje i organy uprawnione do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego i prognozy oddziaływania na środowisko. Podczas prac nad projektem planu miejscowego kierowano się jednocześnie potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych oraz równoważeniem interesów publicznych i prywatnych.

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

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2003 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Prezydent Miasta Łodzi dokonał analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz przekazał Radzie Miejskiej w Łodzi. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęta uchwałą Nr LXXXVIII/2684/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 13 marca 2024 r. nie wskazuje na nieaktualność studium na obszarze objętym projektem planu. Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej ww. oceny.

Projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie:

- w zakresie dostępności architektonicznej – poprzez określenie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
- w zakresie dostępności cyfrowej – poprzez zapewnienie dostępności strony internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi zgodnie z zamieszczoną deklaracją dostępności, wymaganą ustawą z dnia 4 kwietnia 2019 r. o dostępności cyfrowej stron internetowych i aplikacji mobilnych podmiotów publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1440), która umożliwia zapoznanie się ze stanem zaawansowania prac planistycznych, obwieszczeniami o przystąpieniu do sporządzenia planu i o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, uzyskanie informacji o możliwości i terminach składania wniosków i uwag oraz umożliwia zapoznanie się z rozwiązaniami planistycznymi przyjętymi w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie zmiany planu,
- w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej poprzez wykorzystanie w serwisie internetowym Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi zdalnego dostępu online do usługi tłumacza przez strony internetowe i aplikacje, zamieszczanie na stronie internetowej postaci plików elektronicznych zawierających teksty odczytywane maszynowo, a także zapewnienie, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, komunikacji z podmiotem publicznym w formie określonej w tym wniosku.

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

Prognoza finansowa określa potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy, co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Największym obciążeniem dla budżetu gminy będą koszty związane z realizacją inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego oraz koszty nabycia nieruchomości pod ww. cel publiczny.

Należy pamiętać, że z uwagi na brak wystarczających informacji oraz złożony charakter planowanych działań, jak również możliwość ich podejmowania z innym prawdopodobieństwem niż przyjęte w prognozie, oszacowany poziom wyniku finansowego może odbiegać od rzeczywistych przyszłych rezultatów. Nie bez znaczenia dla wpływu na ostateczny wynik pozostają także nieprzewidywalność zachowań inwestorów, poziom cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie. Opracowana prognoza pokazuje jedynie skalę pewnych zjawisk, które mogą wystąpić w konsekwencji uchwalenia planu.