



- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 2) elektrownia słoneczna – budowlę będącą instalacją odnawialnych źródeł energii stanowiącą systemy fotowoltaiczne wraz z towarzyszącą infrastrukturą;
- 3) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do drogi publicznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 4) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 5) linia rozgraniczająca – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest sytuowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy:
  - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
  - b) elementów nadwieszonych 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 elewacyjnych oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie w przypadku budynków istniejących;
- 7) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;
- 8) przeznaczenie terenu – obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie odpowiednio:
  - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które przeważa na 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;
- 9) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone numerem i symbolem;
- 10) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 11) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 12) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 13) wysokość zabudowy – określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzona od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu połąci dachu;

14) zabudowa istniejąca – budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

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

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

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

- 1) kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem:
  - a) zachowania i ochrony elementów systemu ekologicznego miasta, w tym lasów i korytarzy ekologicznych,
  - b) ochrony terenów otwartych pełniących funkcję klimatyczno-biologiczną;
- 2) w zakresie przeznaczenia terenów – zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;
- 3) wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych – maksimum 30 m, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących:
  - a) dróg,
  - b) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
  - c) zabudowy systemami fotowoltaicznymi,
  - d) urządzeń wodnych, melioracji oraz obiektów mostowych,
  - e) zalesień;
- 2) dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu i zieleni:
  - a) nakaz zapewnienia ciągłości korytarza ekologicznego, wskazanego na rysunku planu, w zakresie swobodnego przepływu mas powietrza oraz migracji roślin i zwierząt,
  - b) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych z wyjątkiem działań wynikających z potrzeby zapewnienia przepływu wód powierzchniowych, a także budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych oraz prawidłowego funkcjonowania istniejącej infrastruktury technicznej;
- 4) w zakresie ochrony wód:
  - a) nakaz utrzymania rzeki Ner jako cieku otwartego,
  - b) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,
  - c) zakaz:
    - stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód,
    - dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo racjonalnej gospodarki wodnej,

- wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieków, stawów oraz rowów spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego;
- 5) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków – nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów obsługi podróżnych lub autostrady 1KDA-KOO i 2KDA-KOO oraz terenu autostrady 1KDA;
- 6) w zakresie ochrony powierzchni ziemi i gospodarki odpadami:
- a) 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,
  - b) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią - zakaz zmiany ukształtowania terenu za wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji z zakresu: infrastruktury technicznej, dróg, obiektów mostowych, urządzeń wodnych oraz rekultywacji. Ww. dopuszczone inwestycje należy wykonać w taki sposób, aby zapewnić swobodny przepływ wód powodziowych,
  - c) na obszarach w granicach korytarza ekologicznego położonych poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią - zakaz dokonywania zmian ukształtowania terenu, które powodowałyby zmianę rzędnej wysokości terenu o więcej niż 0,5 m w stosunku do rodzimego gruntu za wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji z zakresu: infrastruktury technicznej, dróg, obiektów mostowych, urządzeń wodnych oraz rekultywacji;
- 7) w zakresie ochrony obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2 % (raz na 500 lat), oznaczonego na rysunku planu:
- a) zakaz składowania i gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku i unieszkodliwiania odpadów,
  - b) dopuszczenie lokalizacji dróg wewnętrznych, ciągów pieszych lub dróg rowerowych, infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych lub obiektów mostowych, zgodnie z ustaleniami planu;
- 8) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;
- 9) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi – zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej powodującej 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 dotyczących budownictwa;
- 10) w zakresie ochrony przed hałasem – istniejącą zabudowę:
- a) mieszkaniową jednorodziną zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,
  - b) zagrodową zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy zagrodowej”
- w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

§ 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) wskazuje się na rysunku planu granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:
- a) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 % (raz na 10 lat),

- b) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 % (raz na 100 lat);
- 2) wprowadzenie regulacji dotyczących sposobu zagospodarowania terenów na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony wód oraz ochrony przed powodzią.

§ 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 wydzielanych pod drogi i infrastrukturę techniczną.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi we wskazanych na rysunku planu strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu: 220kV, 110 kV, i 15kV;
- 2) zakaz tworzenia hałd i nasypów we wskazanej na rysunku planu strefie ograniczeń w lokalizacji hałd i nasypów;
- 3) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt 1, ustalenia dotyczące strefy ochronnej oraz strefy ograniczeń w lokalizacji hałd i nasypów nie obowiązują;
- 4) cały obszar planu obejmuje powierzchnia ograniczająca zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), z wyłączeniami oraz możliwością uzyskania odstępstwa od wymogów dotyczących powierzchni ograniczających zabudowę zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa;
- 5) granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów od 1PEF-RN-ZN do 9PEF-RN-ZN.

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

- 1) element ponadregionalnego układu komunikacyjnego stanowi teren autostrady 1KDA (autostrada A1);
- 2) układ komunikacyjny, służący obsłudze ruchu z terenów przyległych, stanowią:
  - a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej od 1KR do 6KR,
  - b) drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu,
  - c) drogi zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem;
- 3) połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają tereny komunikacji drogowej wewnętrznej od 1KR do 6KR oraz drogi zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem.

§ 11. 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 110 kV 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 źródło zaopatrzenia w wodę – magistrale wodociągowe GÓRNA;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków – kolektor VII;
- 3) podstawowy odbiornik wód opadowych i roztopowych – rzeka Ner, zagospodarowane w miejscu powstawania;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz:
  - a) gazociąg średniego ciśnienia Dn 63 zlokalizowany w ul. Kolumny,
  - b) gazociąg niskiego ciśnienia Dn 160 zlokalizowany w ul. Kolumny;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania: EC-4 110/15 kV.

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

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

- 1) autostrady 1KDA;
- 2) obsługi podróży lub autostrady 1KDA-KOO i 2KDA-KOO.

§ 14. W zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów wyznaczonych w planie, pod warunkiem ich zgodności z przeznaczeniem terenów.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 15. 1. Dla terenów: **1PEF-RN-ZN, 2PEF-RN-ZN, 3PEF-RN-ZN, 4PEF-RN-ZN, 5PEF-RN-ZN, 6PEF-RN-ZN, 7PEF-RN-ZN, 8PEF-RN-ZN i 9PEF-RN-ZN** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - b) teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
  - c) teren lasu.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50%;
- 3) wysokość elektrowni słonecznej – maksimum 4,0 m;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
  - a) dopuszczenie lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych o mocy większej niż moc mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,
  - b) wprowadza się strefę ograniczeń w zabudowie, oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz lokalizacji systemów fotowoltaicznych.

4. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy istniejącej ustala się:

- 1) dopuszczenie remontu i przebudowy;
- 2) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na następujących warunkach:
  - a) powierzchnia zabudowy:
    - budynków mieszkalnych – maksimum 150 m<sup>2</sup>,
    - budynków gospodarczych i garaży łącznie – maksimum 50 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych – maksimum 10,5 m,
    - budynków gospodarczych i garaży – maksimum 4,5 m,
  - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie;
- 3) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej na następujących warunkach:
  - a) powierzchnia zabudowy:
    - budynków mieszkalnych – maksimum 150 m<sup>2</sup>,
    - budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży łącznie – maksimum 700 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych – maksimum 10,5 m,
    - budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży – maksimum 8,0 m,
  - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego – minimum 50 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°.

§ 16. 1. Dla terenów: **1RN-ZN, 2RN-ZN i 3RN-ZN** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;
- 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 zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się – zakaz lokalizacji budynków.

4. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy istniejącej ustala się:

- 1) dopuszczenie remontu i przebudowy;
- 2) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na następujących warunkach:
  - a) powierzchnia zabudowy:
    - budynków mieszkalnych – maksimum 150 m<sup>2</sup>,
    - budynków gospodarczych i garaży łącznie – maksimum 50 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych – maksimum 10,5 m,
    - budynków gospodarczych i garaży – maksimum 4,5 m,

- c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie;
- 3) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej na następujących warunkach:
- a) powierzchnia zabudowy:
    - budynków mieszkalnych – maksimum 150 m<sup>2</sup>,
    - budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży łącznie – maksimum 700 m<sup>2</sup>.
  - b) wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych – maksimum 10,5 m,
    - budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży – maksimum 8,0 m,
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie;
- 4) dopuszczenia, o których mowa w pkt 2 i 3 nie dotyczą budynków oraz części budynków położonych w granicach korytarza ekologicznego oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego – minimum 50 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°.

§ 17. 1. Dla terenu **1ZN** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni naturalnej;
- 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 zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się – zakaz lokalizacji budynków.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 700 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego – minimum 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°.

§ 18. 1. Dla terenu **1WS** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

3. W zakresie warunków zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się dopuszczenie realizacji urządzeń wodnych oraz obiektów mostowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 19. 1. Dla terenów: **1L, 2L i 3L** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – teren lasu.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;



3) dopuszczenie remontu i przebudowy istniejącej infrastruktury technicznej.

§ 20. 1. Dla terenów **1KDA-KOO** i **2KDA-KOO** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny autostrady lub obsługi podróży;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren usług gastronomii,
  - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - c) teren parkingu,
  - d) teren stacji paliw płynnych,
  - e) teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu i gospodarowania odpadami.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 0,05,
  - b) intensywność zabudowy – minimum 0,02 maksimum 0,08,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25 %;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość budynków – maksimum 8,0 m,
  - b) dachy płaskie.

§ 21. 1. Dla terenu **1KDA** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny autostrady,
- 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 A – autostrada;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach obszaru objętego planem – zmienną od 53,9 m do 81,9 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 22. 1. Dla terenów: **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR**, **5KR** i **6KR** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren infrastruktury technicznej – wyłącznie budowle.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się szerokość w liniach rozgraniczających w granicach obszaru objętego planem:

- 1) **1KR** – zmienną od 4,2 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) **2KR** – zmienną od 8,1 m do 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) **3KR** – zmienną od 2,1 m do 2,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) **4KR** – zmienną od 2,2 m do 4,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) **5KR** – zmienną od 2,0 m do 3,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) **6KR** – zmienną od 1,9 m do 4,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

#### **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

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

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Marcin GOŁASZEWSKI**

Projektodawcą jest  
Prezydent Miasta Łodzi

WYŻŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

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

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC KOLUMNY I GOŚCINIEC, AUTOSTRADY A1 ORAZ POŁUDNIOWEJ GRANICY MIASTA ŁODZI**

1 : 2 000



WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

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

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: **Kolumny i Gościniec, autostrady A1 oraz południowej granicy miasta Łodzi** został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 2023 r. do 2023 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 2023 r. wpłynęło uwag. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji. Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu. Żadna z uwag nie została uwzględniona. Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia.

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.**

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Marcin GOŁASZEWSKI**

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 należy budowa sieci wodociągowej oraz przepompowni ścieków w ulicy Kresowych Stanic.

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.

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Marcin GOŁASZEWSKI**

WYŻŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU



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

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujawnione zostaną po kliknięciu  
w ikonę.**

WYŻŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

**Uzasadnienie**  
**do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części**  
**obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Kolumny i Gościńiec, autostrady A1**  
**oraz południowej granicy miasta Łodzi.**

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LXX/2096/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 grudnia 2022 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Kolumny i Gościńiec, autostrady A1 oraz południowej granicy miasta Łodzi.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 107 ha położony jest pomiędzy ulicami Kolumny i południowej granicy miasta Łodzi. Obejmuje on swoim zasięgiem otwarte tereny, częściowo użytkowane rolniczo, częściowo zajęte przez niewielkich rozmiarów lasy i zadrzewienia. Poza kilkoma nowymi budynkami jednorodzinnymi i jedną starszą zagrodą obszar ten pozbawiony jest zabudowy, natomiast zlokalizowane jest tutaj miejsce obsługi podróżnych na autostradzie A1 (MOP- Wiśniowa Góra - zachód).

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.

Przedmiotem planu, zgodnie z jego uchwałą inicjującą, jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną Miasta określoną w 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 znajduje się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Są to obszary kluczowe dla systemu przyrodniczego, pełniące funkcje klimatyczne, biologiczne i krajobrazowe, położone na obrzeżach miasta, w tym doliny rzeczne oraz korytarze napowietrzające. Ustalenia dotyczące zabudowy na terenie ww. jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” dopuszczają możliwość funkcjonowania istniejącej zabudowy wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania. Zgodnie z ustaleniami studium obszar objęty projektem planu miejscowego pozostawiony został w strukturze terenów nieprzewidzianych dla rozwoju zabudowy. Dla istniejącej zabudowy ustalono katalog możliwych działań budowlanych.

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. Efektem takiego mechanizmu procesów inwestycyjnych jest nieuporządkowana struktura zabudowy, która ingeruje w tereny aktywne przyrodniczo. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, regulując zasady zagospodarowania terenów, zapobiega procesom niekontrolowanego rozprzestrzeniania się zabudowy w samej dolinie rzecznej i na terenach do niej przyległych.

W projekcie planu nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej sieci wodociągowej i podziemnych kabli elektroenergetycznych. Należy zaznaczyć, że ww. infrastruktura zlokalizowana jest poza obszarem opracowania planu, a jej przebieg (podobnie jak przebieg ewentualnej strefy) nie ingeruje w tereny już zagospodarowane (z zabudową istniejącą). Rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest m.in. wyłączeniem obszaru planu

z możliwości realizacji nowej zabudowy przez co wprowadzenie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenów wzdłuż sieci staje się bezcelowe. Ponadto brak jest powszechnie obowiązujących przepisów prawnych nakazujących wprowadzenie określonych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu. Podejmując decyzję Prezydent Miasta zważył interes Miasta, gestora sieci infrastruktury technicznej oraz interesy prywatne właścicieli poszczególnych nieruchomości. Przepis art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029) 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 taka poważna ingerencja w prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć.

W wyniku przeprowadzonej analizy parametrów istniejącej sieci gazowej, nie stwierdzono występowania sieci gazowej w granicach obszaru objętego planem. W związku z powyższym w projekcie planu nie wyznaczono stref kontrolowanych od istniejących gazociągów. Na podstawie danych otrzymanych od gestora sieci dotyczących parametrów gazociągów występujących w terenach dróg przyległych do granic obszaru objętego planem tj. roku ich budowy i zastosowanego materiału określono szerokość ich stref kontrolowanych, która jest zgodna z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 640). Określone w ten sposób strefy kontrolowane od gazociągów niskiego ciśnienia zawierają się całkowicie poza granicami obszaru planu.

Jednocześnie w związku z uwagą Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi wniesioną w trybie art. 23 ustawy wyznaczono strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV i wysokiego napięcia 220 kV. Zaznaczyć należy, że Główny Inspektor Ochrony Środowiska, zgodnie z art. 124 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556) zwana dalej "P. O. Ś.", 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 "P. O. Ś.". Ze źródeł tych nie wynikają przekroczenia dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku na terenie województwa łódzkiego.

Wyznaczone w projekcie planu tereny PEF-RN-ZN stanowią tereny, na których możliwa jest lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW. Wynika to z ustalonego planem przeznaczenia terenu (teren elektrowni słonecznej), a także z art. 15 ust. 3 pkt 4 lit. a projektu uchwały, który dopuszcza lokalizację urządzeń fotowoltaicznych o mocy większej niż moc mikroinstalacji. Moc mikroinstalacji określona w ustawie z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii wynosi: nie więcej niż 50kW łącznej zainstalowanej mocy elektrycznej. Przy tak sformułowanych ustaleniach planu pominięto powtórzenie w zapisach planu, iż jest to jednocześnie teren lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie terenów, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemowe rozwiązania

w zakresie infrastruktury technicznej. Standardy zagospodarowania i użytkowania terenów, które plan reguluje, uwzględniają potrzeby ochrony terenu doliny rzeki Ner oraz terenów otwartych i lasów stanowiących system przyrodniczy Miasta, a także ochrony przed narastającą presją urbanistyczną.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688).

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

1. W projekcie planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie linii rozgraniczających, przeznaczenia terenów, zasad i wskaźników zagospodarowania terenów oraz parametrów kształtowania zabudowy;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:

a) ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w szczególności terenów: rolnictwa z zakazem zabudowy, zieleni naturalnej i lasów,

b) określenie zasad sytuowania infrastruktury technicznej;

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

a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z określonymi w uchwale wyjątkami,

b) dopuszczenia lokalizacji mikroinstalacji,

c) nakazu zapewnienia ciągłości korytarza ekologicznego, wskazanego na rysunku planu, w zakresie swobodnego przepływu mas powietrza oraz migracji roślin i zwierząt,

d) zakazu likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych z wyjątkiem działań wynikających z potrzeby zapewnienia przepływu wód powierzchniowych, a także budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych oraz prawidłowego funkcjonowania istniejącej infrastruktury technicznej,

e) nakazu utrzymania rzeki Ner jako cieków otwartego,

f) nakazu 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,

g) zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód,

h) zakazu dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo racjonalnej gospodarki wodnej,

i) zakazu wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieków, stawów oraz rowów spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego,

j) nakazu stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów obsługi podróżnych lub autostrady 1KDA-KOO i 2KDA-KOO oraz terenu autostrady 1KDA,

k) nakazu 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,

l)na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią - zakaz zmiany ukształtowania terenu za wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji z zakresu: infrastruktury technicznej, dróg, obiektów mostowych, urządzeń wodnych oraz rekultywacji. Ww. dopuszczone inwestycje należy wykonać w taki sposób, aby zapewnić swobodny przepływ wód powodziowych,

m)na obszarach w granicach korytarza ekologicznego położonych poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią - zakaz dokonywania zmian ukształtowania terenu, które powodowałyby zmianę rzędnej wysokościowej terenu o więcej niż 0,5 m w stosunku do rodzimego gruntu za wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji z zakresu: infrastruktury technicznej, dróg, obiektów mostowych, urządzeń wodnych oraz rekultywacji;

n)dla obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2 % (raz na 500 lat) zakazu składowania i gromadzenia: ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku i unieszkodliwiania odpadów oraz dopuszczenia lokalizacji dróg wewnętrznych, ciągów pieszych lub dróg rowerowych, infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych lub obiektów mostowych,

o)zakazu stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy,

p)zakazu lokalizacji infrastruktury technicznej powodującej 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 dotyczących budownictwa,

r)klasyfikacji zabudowy istniejącej pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych,

q)ochrony gruntów leśnych, wyznaczonych jako tereny lasów,

r)ochrony gruntów rolnych, wyznaczonych m.in. jako tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;

4)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez określenie zasad ochrony środowiska; Jednocześnie, ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, tj. nie wyznaczenia w granicach obszaru opracowania planu przestrzeni publicznych lub obiektów użyteczności publicznej, nie określono wymagań wynikających z potrzeby zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;

5)walory ekonomiczne przestrzeni, ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów, uwzględniające ich istniejące użytkowanie z zachowaniem wymogów ochrony środowiska, oraz umożliwiając racjonalne zagospodarowanie obszaru poprzez wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu; na części obszaru objętego planem (wyłącznie na terenach nieposiadających wysokich walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz poza wyznaczonymi strefami ograniczeń w zabudowie) umożliwiono lokalizację elektrowni słonecznych;

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

7)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez określenie maksymalnej wysokości zabudowy;



8) potrzeby interesu publicznego, wskazując w projekcie planu możliwość rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, a także wskazując tereny współtworzące system przyrodniczy Miasta, w tym dolinę rzeki Ner, tereny zieleni naturalnej i lasów, do utrzymania i ochrony;

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

10) 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, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,

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

c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

11) 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 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej dla obsługi zabudowy istniejącej.

W projekcie planu nie uwzględniono wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

2. 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 i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie określonym na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. od 20 stycznia 2023 r. do 17 lutego 2023 r. wpłynęło 18 wniosków. Zarządzeniem Nr 749/2023 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 4 kwietnia 2023 r. wnioski zostały rozpatrzone.

Zaproponowane w planie rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne są wynikiem analizy obecnego stanu zagospodarowania obszaru oraz potrzeb rozwojowych tej części miasta. W projekcie planu miejscowego uwzględniono ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenów poprzez utrzymanie dotychczasowych funkcji na terenie doliny rzeki Ner oraz terenów otwartych i lasów, a także wskazanie kierunków rozwoju zmierzających do ich ochrony. Ponadto, w projekcie planu wprowadzono tereny, na których umożliwiono lokalizację elektrowni słonecznych ze strefą ograniczeń w zabudowie (wyznaczoną w celu ochrony istniejącego drzewostanu oraz stanowiącą bufor od zabudowy i dróg).

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 właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych oraz równoważeniem interesów publicznych i prywatnych.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ww. ustawy – prognozę skutków finansowych uchwały.

3. W projekcie planu nie przewiduje się możliwości sytuowania nowych budynków.

## **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.**

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonej uchwałą Nr LXXIX/2113/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 listopada 2018 r. W wyniku przeprowadzonej oceny aktualności obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uznane zostało za aktualne. Na obszarze objętym projektem planu w dacie sporządzenia ww. oceny nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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

Wpływ ustaleń projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został zidentyfikowany i oszacowany w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu. Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia, co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Prognozowane do poniesienia koszty wiążą się z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej. Należy jednak mieć na uwadze, że ze względu na brak wystarczających informacji w związku z innym niż przyjęte prawdopodobieństwem realizacji pewnych inwestycji, a także nieprzewidywalność cen rynkowych i zmienność uwarunkowań w czasie, wskazany wynik finansowy może ulec zmianie.