

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 2025 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru
miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Ksawerowskiej, Zarzeczej i Konnej.**

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 i 1436) 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, 680 i 1668), 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, 1543 i 1668), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Ksawerowskiej, Zarzeczej i Konnej, zwanego dalej „planem”, wraz z integralnymi jej częściami w postaci:

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

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

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

§ 3. 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 jako:

- 1) dach płaski – dach o spadkach połaci do 15°;
- 2) elewacja frontowa – elewację zabudowy frontowej znajdującą 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 - handel realizowany w obiekcie handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 5) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 6) linia rozgraniczająca – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) elementów nadwieszeń takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, podpora konstrukcyjna,
 - c) tarasów, werand i ogrodów zimowych,
 - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - e) instalacji artystycznych,
 - f) zewnętrznych warstw izolacji termicznej okładzin oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe - wyłącznie w przypadku budynków istniejących;
- 8) obowiązująca linia zabudowy – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 50% powierzchni elewacji frontowej budynku innego niż obiekt pomocniczy, gospodarczy lub techniczny;
- 9) linia zabudowy równoległej – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której lub równoległe do której w odległości nie większej niż 7 m od linii rozgraniczającej drogi obowiązuje sytuowanie minimum 50% powierzchni elewacji frontowej budynku;
- 10) miejsce zmiany linii zabudowy - wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 11) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;
- 12) przeznaczenie terenu – obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie, odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które przeważa na 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,

- c) przeznaczenie dopuszczalne – przeznaczenie, które określa sposób wykorzystania działki do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, podnoszące przejściowo walory estetyczno-użytkowe przestrzeni;
- 13) system NCS – system opisu barw 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;
- 14) system RAL – system opisu barw w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z napisu „RAL” oraz czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają przynależność koloru do umownie określonych grup odcieni (RAL10xx - grupa odcieni żółtych, RAL90xx - grupa odcieni białych i czarnych);
- 15) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone numerem i symbolem;
- 16) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 17) usługi uciążliwe - działalność usługową powodującą przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego danego terenu;
- 18) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 19) zabudowa frontowa – zabudowa lokalizowana na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych;
- 20) zabudowa istniejąca – budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

2. Określenia użyte w planie, a 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 - ochronę układu urbanistycznego osiedla mieszkaniowego poprzez kształtowanie zabudowy, zieleni i układu komunikacyjnego;
- 2) w zakresie przeznaczenia terenów zakaz lokalizacji:
- a) usług uciążliwych,
 - b) usług w zakresie obsługi komunikacji takich jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe i stacje obsługi samochodów powyżej 2 stanowisk dla samochodów, myjnie samochodowe,
 - c) punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;
- 3) w zakresie lokalizacji zabudowy:
- a) dla działek budowlanych, dla których wyznaczono więcej niż jedną linię zabudowy, inną niż linia zabudowy nieprzekraczalna, nakaz lokalizacji obiektu budowlanego zgodnie z przynajmniej jedną z tych linii,

- b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
- c) zakaz lokalizacji zabudowy innej niż frontowa w odległości mniejszej niż 12,0 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej,
- d) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a usytuowanej niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy obowiązującej i równoległej, ale zlokalizowanej w ich obrębie, dopuszczenie nadbudowy i rozbudowy bez konieczności jej realizacji zgodnie z tymi liniami,
- 4) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:
- a) dla budowli niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, określa się maksymalną wysokość – 30,0 m,
- b) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w ustaleniach szczegółowych – dopuszczenie zachowania kształtu dachu, niezgodnego z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych w przypadku prowadzenia robót budowlanych polegających na rozbudowie, przebudowie lub remoncie zabudowy istniejącej;
- 5) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów:
- a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: betonu architektonicznego, ceramiki budowlanej, drewna, kamienia naturalnego, metalu, tynku, szkła, włókno-cementu,
- b) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:
- naturalnej kolorystyki zastosowanych 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) | Gamy barw |
|-----------------|--|---|-----------------------------|-------------------------------------|
| NCS S | maks. 60 | maks. 02 | Y, N, G | neutralne, biele, szarości, grafity |
- c) dla dachów innych niż płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w naturalnym kolorze materiału lub w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym;
- 6) w zakresie lokalizowania urządzeń technicznych:
- a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków, instalacji służących iluminacji budynków lub zapewnieniu bezpieczeństwa,
- b) zakaz umieszczania na połaciach dachowych widocznych od strony terenów przestrzeni publicznych urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji oraz masztów telekomunikacyjnych,
- c) dopuszczenie umieszczania na elewacjach frontowych skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej, a skrzynek przyłączy gazowych również na ogrodzeniach, wyłącznie jako wbudowanych w ścianę lub ogrodzenie oraz pod warunkiem zastosowania kolorystyki dla widocznej części skrzynek odpowiadającej barwie elewacji lub ogrodzenia, w które są wbudowane, lub w kolorze grafitowym odpowiadającym barwie 7016 w systemie RAL lub w kolorze, który określają przepisy odrębne,

- d) dopuszczenie zakładania na obiektach budowlanych usytuowanych przy granicy z terenami dróg publicznych elementów trakcji, znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 7) w zakresie powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązują parametry określone w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, z wyjątkiem:
- a) działek wydzielonych pod drogi publiczne oraz wewnętrzne, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

§ 6. Ustala się wymóg wynikający z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDZ, od 1KDL do 3KDL oraz od 1KDD do 11KDD, polegający na nakazie stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

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

1) zakaz:

- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 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) realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczanych na cele zabudowy i dróg,
 - c) włączenie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 3) w zakresie ochrony wód:
- a) nakaz utrzymania istniejących cieków jako cieków otwartych,
 - b) zakaz wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieków wodnych, stawów oraz rowów melioracyjnych spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego,
 - c) nakaz stosowania rozwiązań zapewniających 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, przy zastosowaniu rozwiązań opóźniających odpływ i ograniczających jego wielkość;
- 4) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;

- 5) w zakresie ochrony przed hałasem teren 1MNW, tereny od 1MNW-MNB-U do 24MNW-MNB-U oraz tereny od 1MN-U do 3MN-U zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 6) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi – zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują 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.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, dokonywanego na wniosek, określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3.

2. Parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3, nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod drogi lub infrastrukturę techniczną.

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

- 1) 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 – na obszarze całego planu,
 - b) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych – na obszarze całego planu;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wskazanych na rysunku planu stref kontrolowanych od gazociągów określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji infrastruktury technicznej gazowej;
- 3) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt. 2 zakazy dotyczące stref kontrolowanych nie obowiązują;
- 4) w strefie ochrony sanitarnej cmentarza (150 m) wynoszącej do 150 m, oznaczonej na rysunku planu, zakaz lokalizacji studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

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

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem, służący obsłudze ruchu z terenów przyległych, stanowią:
 - a) tereny dróg zbiorczych - 1KDZ (ul. Konna), 2KDZ (ul. Farna),
 - b) tereny dróg lokalnych - 1KDL (ul. Mierzejowa), 2KDL (ul. Konna), 3KDL (ul. Ksawerowska),
 - c) tereny dróg dojazdowych - 1KDD (ul. Profilowa), 2KDD (ul. Bosmańska), 3KDD (ul. Sportowa), 4KDD (ul. Albańska), 5KDD (ul. Zarzeczna), 6KDD (ul. Wyścigowa), 7KDD (ul. Wyspowa), 8KDD (ul. Niwelacyjna), 9KDD (ul. Zarzeczna), 10KDD (ul. Zamulna), 11KDD (ul. Chyłośńska),

- d) drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu;
- 2) połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają tereny:
 - a) dróg zbiorczych: 1KDZ (ul. Konna), 2KDZ (ul. Farna),
 - b) dróg lokalnych: 1KDL (ul. Mierzejowa), 2KDL (ul. Konna), 3KDL (ul. Ksawerowska),
 - c) dróg dojazdowych: 1KDD (ul. Profilowa), 10KDD (ul. Zamulna) i 11KDD (ul. Chyłońska).

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

- 1) dla mieszkań – 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny;
- 2) dla usług – 2 miejsca na każde 200 m² powierzchni obiektów usługowych.

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

- 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglać 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) wyposażanie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, jej przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji nowej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem stacji transformatorowych zlokalizowanych poza przestrzeniami publicznymi oraz elementów infrastruktury technicznej, które jedynie jako nadziemne mogą pełnić swoją funkcję.

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

- 1) podstawowy element zaopatrzenia w wodę – magistrała wodociągowa „Górna” zlokalizowana wzdłuż rzeki Ner;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków bytowych – kolektor VIII;
- 3) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych i roztopowych – rzeka Ner, zagospodarowanie w miejscu powstawania;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia Dn 200 zlokalizowany w ul. Koszalińskiej;
- 5) podstawowe źródła zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowe Punkty Zasilania Ruda 110/15 kV, Starorudzka 110/15 kV, oraz Chojny 110/15 kV.

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

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

- 1) dróg zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ i 2KDD;
- 2) dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL i 3KDL;
- 3) dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDD do 11KDD;
- 4) zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP i 2ZP.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 15. 1. Dla terenu 1MNW obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 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) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) udział powierzchni zabudowy - maksimum 0,1,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy - minimum 0,01, maksimum 0,2,
 - c) intensywność zabudowy - maksimum 0,3,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 0,7;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych o dachach płaskich – maksimum 7,5 m,
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15° – maksimum 10,5 m,
 - budynków gospodarczych i garaży – maksimum 6,0 m,
 - b) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 35° lub dachy płaskie,
 - budynków gospodarczych i garaży – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 20° lub dachy płaskie, z dopuszczeniem jednospadowych o kącie nachylenia do 20° dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - minimum 3000 m².

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 3000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 14,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 16. 1. Dla terenów od 1MNW-MNB-U do 24MNW-MNB-U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego oraz usług kultu religijnego;
- 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) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) udział powierzchni zabudowy:

- w terenie 22MNW-MNBU – maksimum 0,3,
- w terenach: 1MNW-MNB-U, 3MNW-MNB-U, 4MNW-MNB-U, 6MNW-MNB-U, 7MNW-MNB-U, 8MNW-MNB-U, 9MNW-MNB-U, 10MNW-MNB-U, 12MNW-MNB-U, 13MNW-MNB-U, 14MNW-MNB-U, 16MNW-MNB-U, 18MNW-MNB-U, 20MNW-MNB-U, 21MNW-MNB-U i 23MNW-MNB-U – maksimum 0,25,
- w terenach: 2MNW-MNB-U, 5MNW-MNB-U, 11MNW-MNB-U, 15MNW-MNB-U, 17MNW-MNB-U, 19MNW-MNB-U i 24MNW-MNB-U – maksimum 0,2,

b) nadziemna intensywność zabudowy:

- w terenie 22MNW-MNB-U – minimum 0,01, maksimum 0,6,
- w terenach: 1MNW-MNB-U, 3MNW-MNB-U, 4MNW-MNB-U, 6MNW-MNB-U, 7MNW-MNB-U, 8MNW-MNB-U, 9MNW-MNB-U, 10MNW-MNB-U, 12MNW-MNB-U, 13MNW-MNB-U, 14MNW-MNB-U, 16MNW-MNB-U, 18MNW-MNB-U, 20MNW-MNB-U, 21MNW-MNB-U i 23MNW-MNB-U – minimum 0,01, maksimum 0,5,
- w terenach: 2MNW-MNB-U, 5MNW-MNB-U, 11MNW-MNB-U, 15MNW-MNB-U, 17MNW-MNB-U, 19MNW-MNB-U i 24MNW-MNB-U – minimum 0,01, maksimum 0,4,

c) intensywność zabudowy:

- w terenie 22MNW-MNBU – maksimum 0,9,
- w terenach: 1MNW-MNB-U, 3MNW-MNB-U, 4MNW-MNB-U, 6MNW-MNB-U, 7MNW-MNB-U, 8MNW-MNB-U, 9MNW-MNB-U, 10MNW-MNB-U, 12MNW-MNB-U, 13MNW-MNB-U, 14MNW-MNB-U, 16MNW-MNB-U, 18MNW-MNB-U, 20MNW-MNB-U, 21MNW-MNB-U i 23MNW-MNB-U – maksimum 0,75,
- w terenach 2MNW-MNB-U, 5MNW-MNB-U, 11MNW-MNB-U, 15MNW-MNB-U, 17MNW-MNB-U, 19MNW-MNB-U i 24MNW-MNB-U – maksimum 0,6,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- w terenie 22MNW-MNB-U – minimum 0,55 ,
- w terenach: 1MNW-MNB-U, 3MNW-MNB-U, 4MNW-MNB-U, 6MNW-MNB-U, 7MNW-MNB-U, 8MNW-MNB-U, 9MNW-MNB-U, 10MNW-MNB-U, 12MNW-MNB-U, 13MNW-MNB-U, 14MNW-MNB-U, 16MNW-MNB-U, 18MNW-MNB-U, 20MNW-MNB-U, 21MNW-MNB-U i 23MNW-MNB-U – minimum 0,6,
- w terenach: 2MNW-MNB-U, 5MNW-MNB-U, 11MNW-MNB-U, 15MNW-MNB-U, 17MNW-MNB-U, 19MNW-MNB-U i 24MNW-MNB-U – minimum 0,65;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach płaskich – maksimum 7,5 m,
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15° – maksimum 8,5 m,
- budynków gospodarczych i garaży – maksimum 6,0 m,

b) geometria dachów:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 35° lub dachy płaskie,
- budynków gospodarczych i garaży – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 20° lub dachy płaskie, z dopuszczeniem jednospadowych o kącie nachylenia do 20° dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) nakaz stosowania ujednoliconych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych dla budynków w zabudowie bliźniaczej,
- b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej dopuszczenie lokalizacji budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy nowych budynków mieszkalnych lub usługowych na działce budowlanej – 200 m².

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej:

- a) w terenach: 11MNW-MNB-U, 15MNW-MNB-U, 17MNW-MNB-U, 19MNW-MNB-U i 24MNW-MNB-U – minimum 800 m²,
- b) w terenach 16MNW-MNB-U i 23MNW-MNB-U – minimum 600 m²,
- c) w terenach: 2MNW-MNB-U, 5MNW-MNB-U, 6MNW-MNB-U, 7MNW-MNB-U, 12MNW-MNB-U i 14MNW-MNB-U – minimum 500 m²,
- d) w terenie 22MNW-MNB-U – minimum 400 m²,
- e) w pozostałych terenach – minimum 450 m²;

2) dla pozostałej zabudowy – minimum 900 m².

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 400 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 14,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 17. 1. Dla terenów od 1MN-U do 3MN-U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego oraz usług kultu religijnego;
- 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) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 0,5,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,05, maksimum 1,0,
 - c) intensywność zabudowy - maksimum 1,5,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 0,15;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach płaskich – maksimum 7,5 m,
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15° – maksimum 8,5 m,
 - budynków gospodarczych i garaży – maksimum 6,0 m,
 - b) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie,
 - budynków gospodarczych i garaży – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie, z dopuszczeniem jednospadowych o kącie nachylenia do 45° dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) nakaz stosowania ujednoliconych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych dla budynków w zabudowie bliźniaczej, szeregowej i grupowej,

- b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej, szeregowej i grupowej dopuszczenie lokalizacji budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy nowych budynków mieszkalnych lub usługowych na działce budowlanej – 200 m².

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – minimum 200 m².

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 100 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 5,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 18. 1. Dla terenów 1ZP i 2ZP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej;
- 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 wód powierzchniowych śródlądowych.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu – udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 0,8;
- 2) zasady lokalizacji obiektów i funkcji – zakaz lokalizacji budynków.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – minimum 1200 m².

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 1200 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 19. 1. Dla terenów: 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL i 3KDL oraz od 1KDD do 11KDD obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) dla 1KDZ, 2KDZ – tereny dróg zbiorczych,
 - b) dla 1KDL, 2KDL, 3KDL – tereny dróg lokalnych,
 - c) dla 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD – tereny dróg dojazdowych;

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) dla terenu 1KDZ – ul. Konna:

- a) teren drogi zbiorczej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 14,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla terenu 2KDZ – ul. Farna:

- a) teren drogi zbiorczej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 13,2 m do 16,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla terenu 1KDL – ul. Mierzejowa:

- a) teren drogi lokalnej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 13,8 m do 14,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;

4) dla terenu 2KDL – ul. Konna:

- a) teren drogi lokalnej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,5 m do 12,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

5) dla terenu 3KDL – ul. Ksawerowska:

- a) teren drogi lokalnej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 13,2 m do 15,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;

6) dla terenu 1KDD – ul. Profilowa:

- a) teren drogi dojazdowej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,6 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

7) dla terenu 2KDD – ul. Bosmańska:

- a) teren drogi dojazdowej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,1 m do 12,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;

8) dla terenu 3KDD – ul. Sportowa:

- a) teren drogi dojazdowej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 13,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;

9) dla terenu 4KDD – ul. Albańska:

- a) teren drogi dojazdowej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 13,4 m do 14,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;

10) dla terenu 5KDD – ul. Zarzeczna:

- a) teren drogi dojazdowej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

11) dla terenu 6KDD – ul. Wyścigowa:

- a) teren drogi dojazdowej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 13,9 m do 14,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;

12) dla terenu 7KDD – ul. Wyspowa:

- a) teren drogi dojazdowej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 7,8 m do 8,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

13) dla terenu 8KDD – ul. Niwelacyjna:

- a) teren drogi dojazdowej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,0 m do 10,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;

14) dla terenu 9KDD – ul. Zarzeczna:

- a) teren drogi dojazdowej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,2 m do 13,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;

15) dla terenu 10KDD – ul. Zamulna:

- a) teren drogi dojazdowej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,0 m do 11,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;

16) dla terenu 11KDD – ul. Chyłońska:

- a) teren drogi dojazdowej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 10,3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

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

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 22. 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

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

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

ARKUSZ ZBIORCZY

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.**

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, z uwzględnieniem realizacji chodników,
- wyposażenie terenów dróg w sieć oświetlenia ulicznego,
- realizacja oświetlenia w terenach zieleni urządzonej,
- uzbrojenie terenu w sieć 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 2025 r.

Zalacznik4.gml

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

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

Uzasadnienie
do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Ksawerowskiej,
Zarzeczej i Konnej.

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LXXIX/2396/23 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 30 sierpnia 2023 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Ksawerowskiej, Zarzeczej i Konnej.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 28 ha położony jest w południowo-zachodniej części miasta, na terenie osiedla Ruda. Przeważa na nim zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza, ale występują tu również realizacje zabudowy jednorodzinnej szeregowej, które całkowicie odbiegają od wykształtowanej struktury zabudowy i w nadmierny sposób ją intensyfikują. W części południowej znajdują się gospodarstwa ogrodnicze, częściowo przekształcające się w zabudowę jednorodziną. Obszar wymaga uzupełnienia zabudowy w sposób harmonijny zgodnie z zasadami kształtowania ładu przestrzennego poprzez ustalenie parametrów, które będą zbliżone do stanu istniejącego i nie będą intensyfikować zabudowy. Ponadto w części wschodniej, gdzie obszar planu graniczy z terenami zielonymi i Stawami Stefańskiego, znajduje się cenna zieleń wysoka, która wymaga ochrony.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi obszar położony jest na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej M3 (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).

Głównym zadaniem projektu planu jest wprowadzenie ustaleń planistycznych porządkujących kwartały zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, poprawienie jakości życia, zamieszkania i użytkowania przestrzeni, w szczególności poprzez działania obejmujące:

- 1) ustalenie parametrów i wskaźników zabudowy, które nie będą intensyfikowały powstającej zabudowy jednorodzinnej,
- 2) wyznaczenie nowych terenów przestrzeni publicznych.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527, 680 i 1668).

I. Realizacja 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, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:
 - a) określenie przeznaczenia terenów, spójne z dotychczasowymi założeniami i tendencjami w rozwoju obszaru oraz polityką przestrzenną Miasta wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, precyzujące założenia urbanistyczne dla jego funkcjonowania,

- b) określenie zasad kształtowania zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz wskaźnikami i parametrami;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, zmniejszania podatności na zmiany klimatu, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin poprzez:
- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg,
 - b) dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji; nie wprowadza się zakazu, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - c) nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań w zakresie gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami i ochronę wód poprzez:
 - prowadzenie gospodarki odpadami poprzez miejski system gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - nakaz utrzymania istniejących cieków jako cieków otwartych,
 - nakaz stosowania rozwiązań zapewniających 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, przy zastosowaniu rozwiązań opóźniających odpływ i ograniczających jego wielkość,
 - d) ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla wszystkich terenów, na których dopuszczona jest lokalizacja budynków;
- 3) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411) poprzez:
- a) ustalenie zasad ochrony środowiska,
 - b) ustalenie zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych,
 - c) ograniczenie wysokości budowli na całym obszarze planu do maksymalnie 30,0 m co uniemożliwia lokalizowanie obiektów stanowiących przeszkodę lotnicze,
 - d) ustalenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 4) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
- a) wskazanie linii rozgraniczających tereny przeznaczone pod zabudowę,
 - b) ustalenie wskaźników i parametrów zabudowy pozwalających na realizację inwestycji w sposób ekonomicznie uzasadniony;
- 5) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, uzasadniony potrzebami interesu publicznego oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego, możliwie w najmniejszym stopniu ingerujący w grunty stanowiące własność prywatną;

- 6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzyskanie uzgodnień z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa oraz poprzez 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;
- 7) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
- 8) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktu planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i zbieraniu wniosków,
 - b)
- 9) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wskazanie podstawowego źródła zaopatrzenia w wodę.

Plan miejscowy nie ma wpływu na uwzględnienie w nim pozostałych wymagań, walorów i potrzeb, które uwzględnia się w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z art. 1 ust. 2 ww. ustawy.

2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.
3. Wyznaczając poszczególne tereny z możliwością sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie terenów zabudowy w obszarze obsługiwanym za pomocą transportu publicznego, oraz ustalenie wskaźników i parametrów zabudowy pozwalających na realizację inwestycji w sposób ekonomicznie uzasadniony.
4. W projekcie planu nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej. 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 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. Rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest brakiem powszechnie obowiązujących przepisów prawnych nakazujących wprowadzenie określonych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu.

5. Istniejąca sieć gazowa zlokalizowana jest wyłącznie w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych. Wszystkie występujące na obszarze gazociągi to gazociągi średniego ciśnienia o średnicach:

- 1) w terenie 1KDL - ul. Mierzejowa - 90 mm i 160 mm, wybudowane w 2014 r.,
- 2) w terenie 1KDD - ul. Profilowa - 63 mm, wybudowany w 1992 r.,
- 3) w terenie 2KDD - ul. Bosmańska - 63 mm, wybudowany w 1992 r.,
- 4) w terenie 3 KDD - ul. Sportowa - 63 mm, wybudowany w 1992 r.,
- 5) w terenach 1KDZ i 2KDL - ul. Konna - 110 mm wybudowany w roku 1992 r., 160 mm wybudowany w 2009 r.,
- 6) w terenie 4KDD - ul. Albańska - 63 mm, wybudowany w 1992 r.,
- 7) w terenie 2KDZ - ul. Farna - 90 mm, wybudowany w 1992 r.,
- 8) w terenie 6KDD - ul. Wyścigowa - 90 mm, wybudowany w 1992 r.,
- 9) w terenie 7KDD - ul. Wyspowa - 63 mm, wybudowany w 1992 r.,
- 10) w terenie 8KDD - ul. Niwelacyjna - 63 mm, wybudowane w 2011 r., w 2013 r. i w 2021 r.,
- 11) w terenie 9KDD - ul. Zarzeczna - 90 mm, wybudowane w 1992 r. i 2009 r., 63 mm i 160 mm, wybudowane w 2021 r.,
- 12) w terenie 10KDD - ul. Zamulna - 63 mm, wybudowane w 2020 r i w 2021 r., 40 mm wybudowany w 2021 r.,
- 13) w terenie 11KDD - ul. Chylońska - 63 mm, wybudowane w 1998 r. i w 2013 r.,
- 14) w terenie 3KDL - ul. Ksawerowska - 63 mm wybudowany w 2013 r., 160 mm wybudowany w 2022 r.,

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz 640), szerokości stref kontrolowanych ww. gazociągów (z wyłączeniem gazociągu znajdującego się w terenie 2KDD) w całości mieszczą się w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych w związku z czym nie zostały wskazane na rysunku projektu planu. Dla gazociągu znajdującego się w terenie 2KDD na rysunku wskazano strefę na części terenu 3MNW-MNB-U oraz na części terenu 2MNW-MNB-U

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 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. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, wskazuje na potrzebę całościowej aktualizacji ustaleń Studium, która ma zostać dokonana w trakcie procedury planu ogólnego. Nie została jednak bezpośrednio wskazana konieczność aktualizacji ustaleń Studium w odniesieniu do obszaru objętego projektem planu, a obowiązujący plan miejscowy został uznany za aktualny. W związku z powyższym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium. Podtrzymane zostają kierunki rozwoju ustalone w Studium.

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 dodatni wynik

finansowy co oznacza, że dochody generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają wydatki. Głównym źródłem wpływów do budżetu gminy będą dochody z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych.

Należy pamiętać, że oszacowany poziom wyniku finansowego może odbiegać od rzeczywistych przyszłych rezultatów z uwagi na nieprzewidywalność zachowań inwestorów, poziom cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie. Opracowana prognoza pokazuje jedynie skalę pewnych zjawisk, które mogą wystąpić w konsekwencji uchwalenia planu.

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU