

**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 Podchorążych i Obronnej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), Rada Miejska w Łodzi

uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Podchorążych i Obronnej, 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 złożonych w trakcie konsultacji społecznych, 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 kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania,

w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy;

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

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

- 1) 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;
- 2) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 3) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
- 5) 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;
- 6) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone numerem i symbolem;
- 7) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łodzi;
- 8) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści planu nie wynika inaczej.

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) w zakresie kształtowania standardów zagospodarowania i użytkowania terenów – zachowanie i ochrona terenów zieleni stanowiących system przyrodniczy miasta Łodzi, w tym terenu lasu, pełniących rolę rekreacyjno-wypoczynkową i klimatyczno-biologiczną;
- 2) w zakresie lokalizacji zabudowy – zakaz lokalizacji budynków;
- 3) w zakresie wysokości zabudowy – maksimum 30,0 m;

- 4) w zakresie przeznaczenia terenów – zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu.

§ 6. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których należy teren zieleni urządzonej 1ZP – nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem: zalesień, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, melioracji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 3) w zakresie ochrony wód – zakaz:
 - a) stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód,
 - b) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo racjonalnej gospodarki wodnej,
 - c) wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieków, stawów oraz rowów melioracyjnych, spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych, z dopuszczeniem robót budowlanych w przypadku konieczności podjęcia działań określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 4) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków – nakaz stosowania rozwiązań poprzez wykorzystanie lub retencjonowanie 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;
- 5) w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz gospodarki odpadami – nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 6) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;
- 7) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi – zakaz lokalizacji 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;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem – teren zieleni urządzonej 1ZP zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

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

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

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

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

- 1) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wskazanej na rysunku planu strefy kontrolowanej od gazociągu określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych;
- 2) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt 1, ustalenia dotyczące strefy kontrolowanej nie obowiązują.

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

- 1) układ komunikacyjny służący obsłudze ruchu z terenów przyległych stanowią:
 - a) drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu,
 - b) drogi zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają 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 – magistrala Polesie 16 w ul. Traktorowej;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków – Kolektor V;
- 3) podstawowy odbiornik wód opadowych i roztopowych – rzeka Jasieniec, zagospodarowanie na terenie;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia Dn 63 zlokalizowany w ul. Podchorążych;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania Koziny 110/15 kV.

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

§ 13. Ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenu 1ZP – dla publicznie dostępnego samorządowego parku.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 14. 1. Dla terenu 1L obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się teren lasu.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów.

§ 15. 1. Dla terenu 1ZP 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 usług sportu i rekreacji,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
 - d) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - e) teren lasu.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 0,7.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 34000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 90 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 50° do 90°.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

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

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 18. Traci moc uchwała Nr LXXII/1623/01 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 grudnia 2001 r. o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w granicach ulic Podchorążych, Dąbrowszczaków, Rąbieńskiej i terenów zespołu mieszkaniowego „Leśny Jasieniec” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2002 r. poz. 1055) – w części odnoszącej się do obszaru objętego ustaleniami niniejszej uchwały.

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

DYREKTOR
DEPARTAMENTU PLANOWANIA
I ROZWOJU GOSPODARCZEGO

Robert Kowalik

p.o. DYREKTORA
BIURA ARCHITEKTA MIASTA

Robert Sobański

Projektodawcą jest

Prezydent Miasta Łodzi

RADCA PRAWNY

ANMAMA WODNA

Monika Macudzińska

LD-2751

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Bartosz DOMASZEWICZ

PIERWSZY WICEPREZEDENT
MIASTA ŁODZI

DYREKTOR
Miejskiej Pracowni Technicznej

GŁÓWNY SPECJALISTA

Monika Zielińska-Drużka

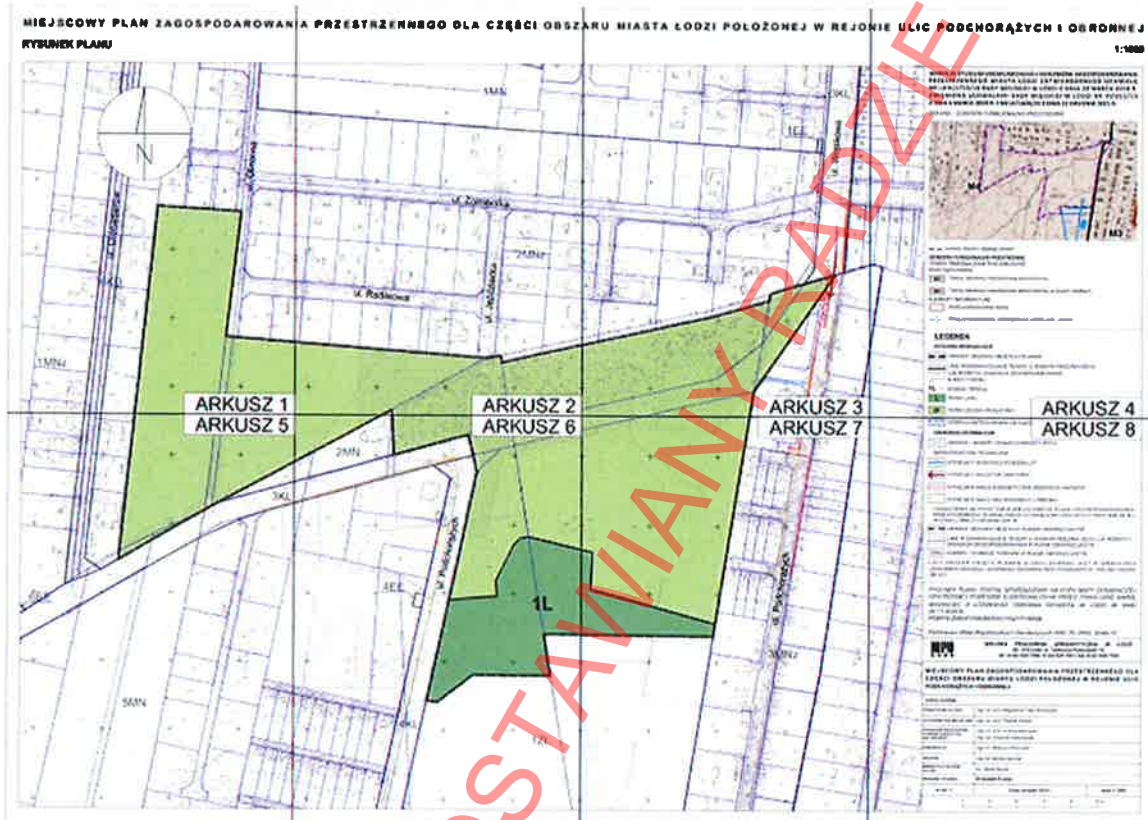
PROJEKTANT
mgr inż. Krzysztof Komorowski

STARSZY PROJEKTANT
mgr inż. Karolina Zelcer

RADCA PRAWNY

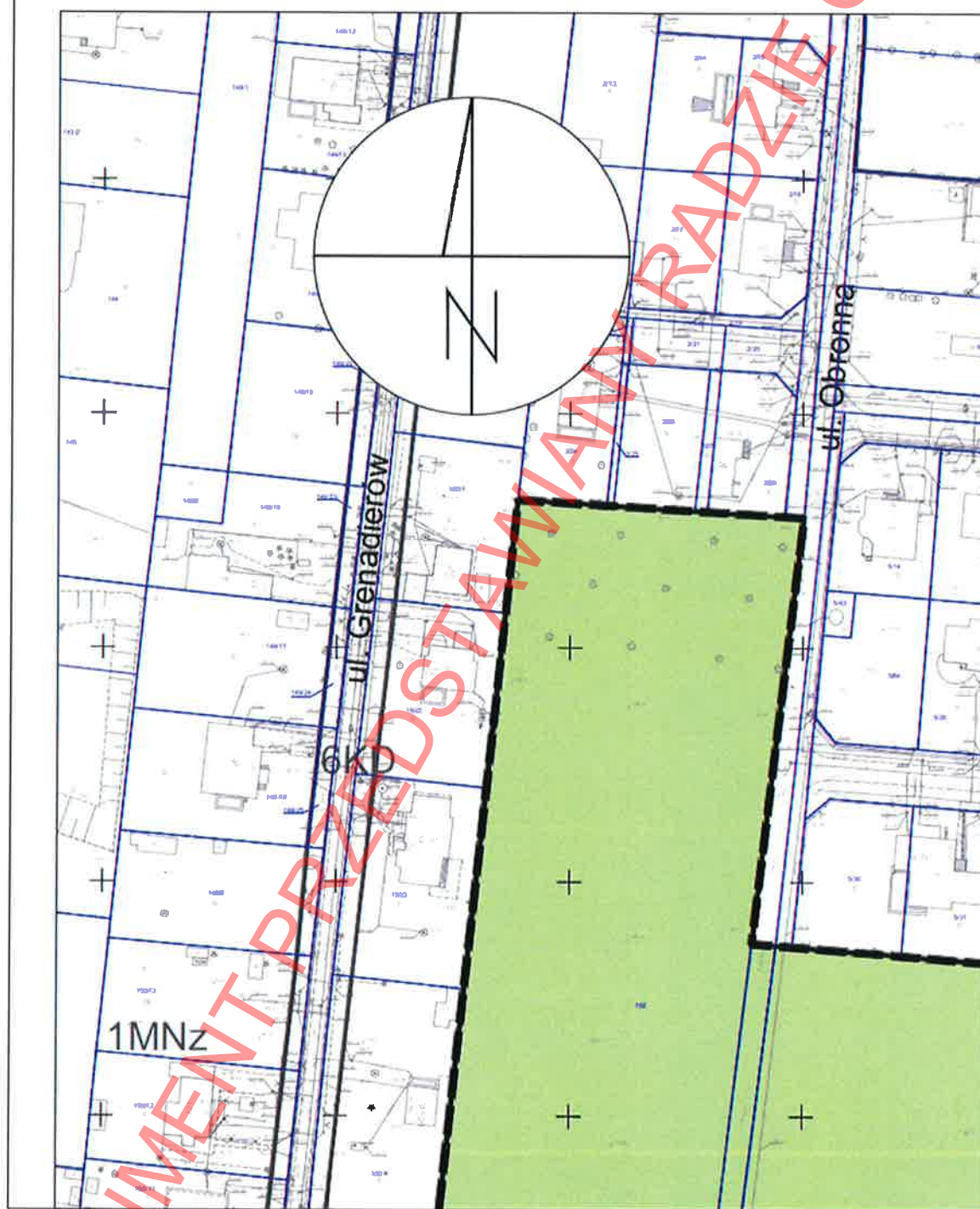
Regina Wojaś
Łd - 940

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 2025 r.



ARKUSZ ZBIORCZY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA RYSUNEK PLANU



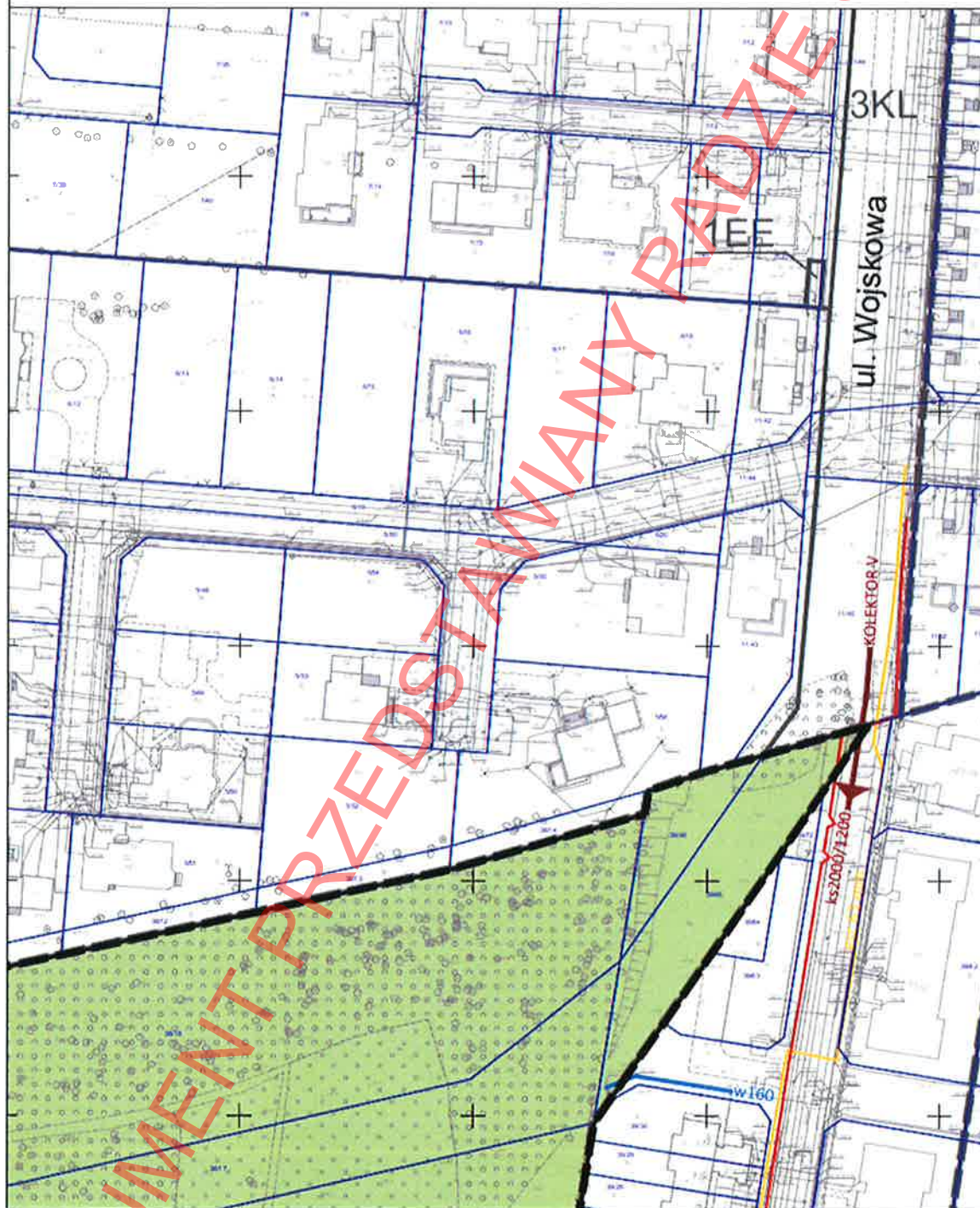
ARKUSZ 1

A PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU



ARKUSZ 2

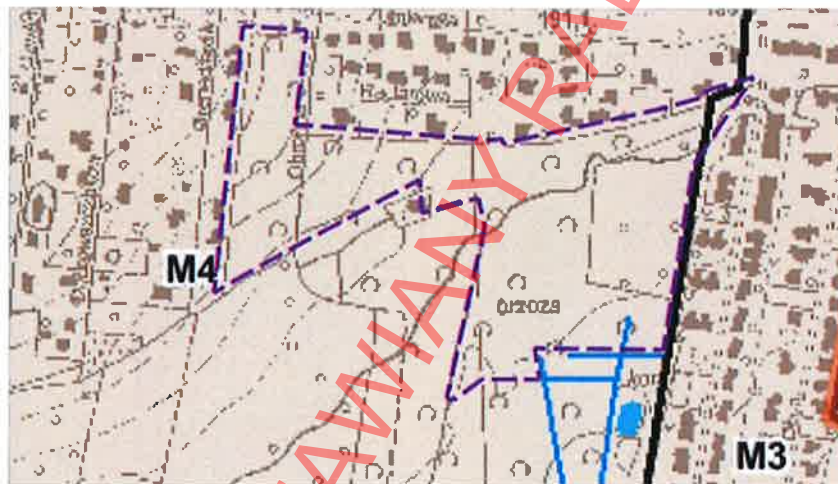
ARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE



ARKUSZ 3

1:1000

KIERUNKI - JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE



JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE
TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ
Strefa Ogólnomiejska

M4 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach

Strefa zurbanizowana zwarta

 - Wody powierzchniowe, skanalizowane odcinki rzek i cieków

USTALENIA OBOWIAZUJACE

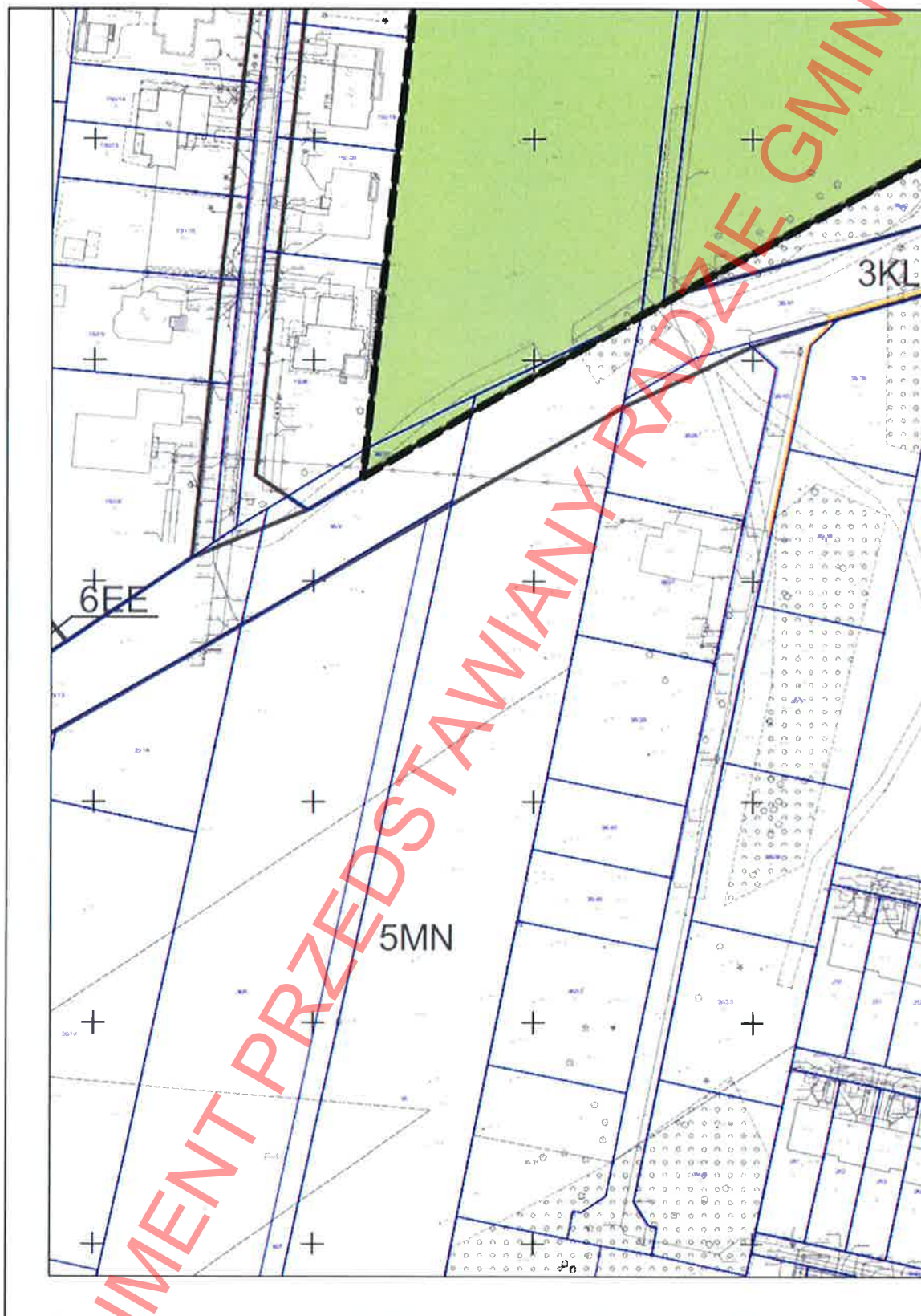
 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

1L — SYMBOL TERENU

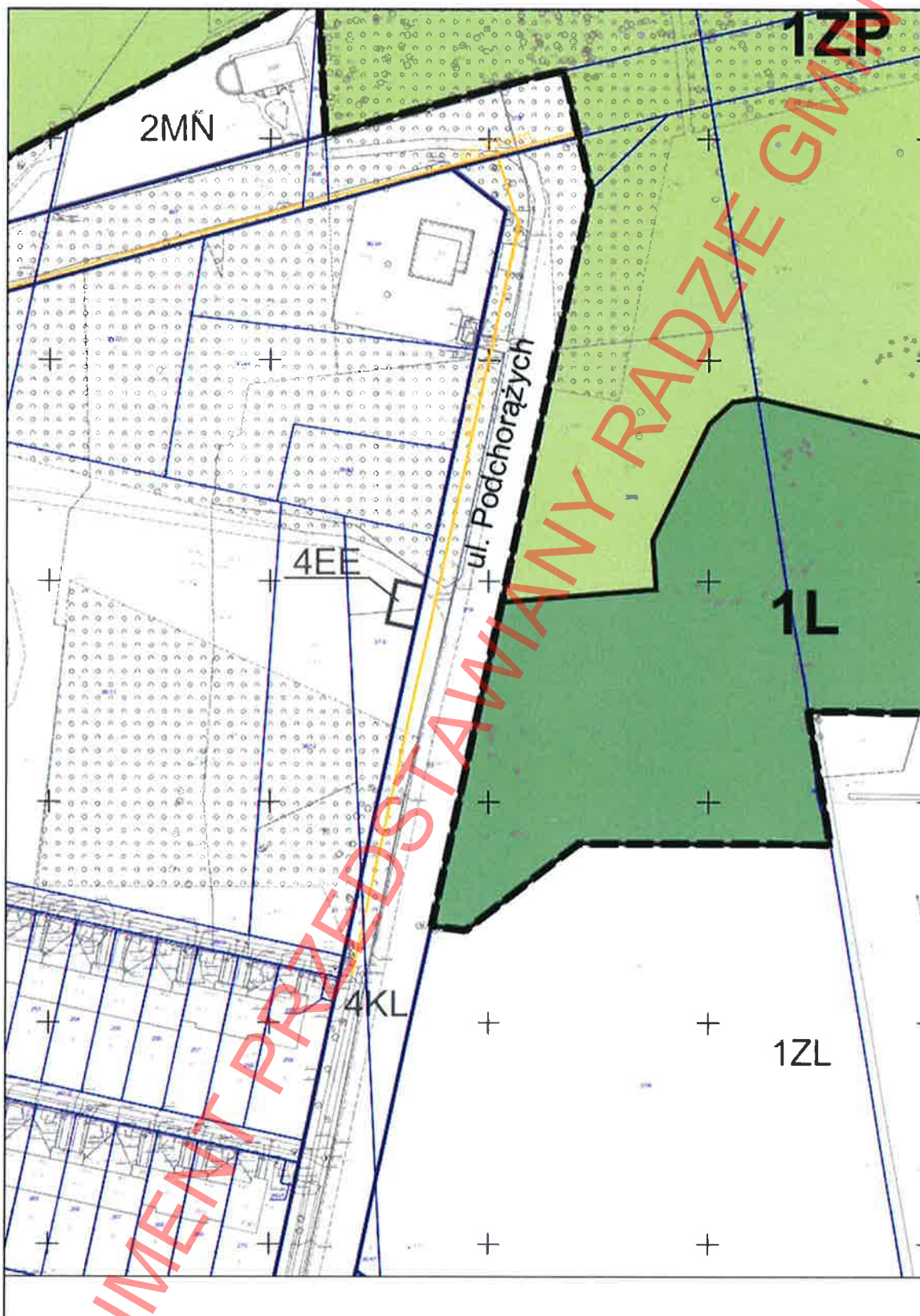
L TEREN LASU

ZP TEREN ZIELENI URZADZONEJ

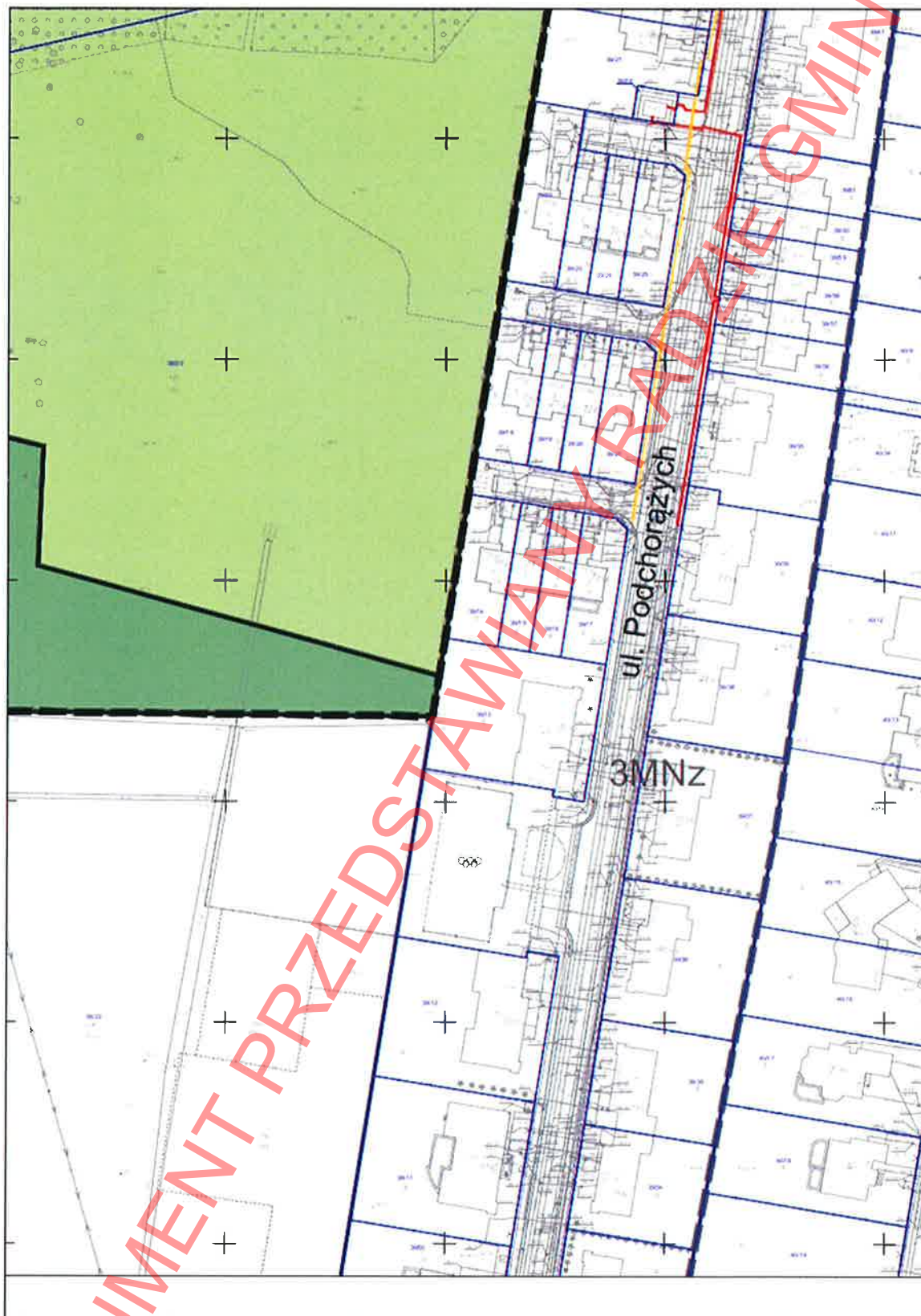
ARKUSZ 4



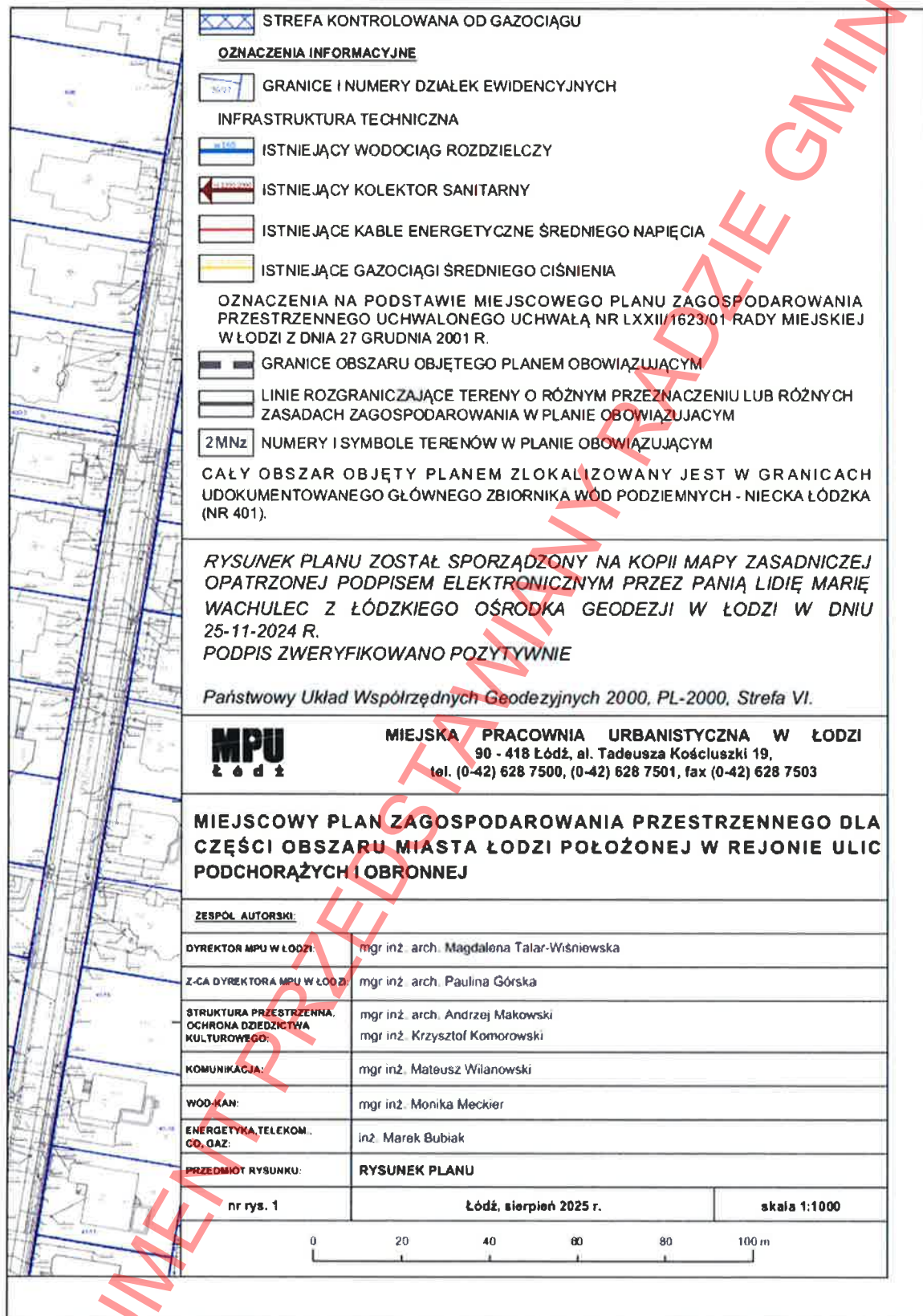
ARKUSZ 5



ARKUSZ 6



ARKUSZ 7



ARKUSZ 8

LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NUMER TERENU
- 1L** — SYMBOL TERENU
-  TEREN LASU
-  TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
-  STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU

OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**
-  ISTNIEJĄCY WODOCIĄG ROZDZIELCZY
-  ISTNIEJĄCY KOLEKTOR SANITARNY
-  ISTNIEJĄCE KABELE ENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
-  ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI ŚREDNIEGO CIŚNIENIA

OZNACZENIA NA PODSTAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR LXXII/1623/01 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI Z DNIA 27 GRUDNIA 2001 R.

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM OBOWIĄZUJĄCYM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH
ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA W PLANIE OBOWIĄZUJĄCYM
- 2MNz** NUMERY I SYMBOLE TERENÓW W PLANIE OBOWIĄZUJĄCYM

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZLOKALIZOWANY JEST W GRANICACH UDOKUMENTOWANEGO GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH - NIECKA ŁÓDZKA (NR 401).

LEGENDA

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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu złożonych w trakcie konsultacji społecznych.

W trakcie konsultacji społecznych, prowadzonych w okresie od 5 maja 2025 r. do 2 czerwca 2025 r., nie złożono uwag do projektu planu spełniających wymogi formalne.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

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

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

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej będących zadaniami własnymi gminy w planie należy budowa oświetlenia w ramach realizacji terenu zieleni urządzonej.

Powyższe zadanie będzie 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 ustawy ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Podchorążych i Obronnej.

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr IX/238/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 listopada 2024 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Podchorążych i Obronnej. Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 7,7 ha położony jest w zachodniej części miasta, na terenie osiedla Złotno. Obejmuje on swoim zasięgiem tereny leśne i zadrzewione. W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Przedmiotem planu 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 związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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). W obowiązującym Studium obszar objęty projektem planu wskazany został jako *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach* – symbol M4 oraz *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej* – symbol M3. Obowiązujący dokument Studium dopuszcza w każdej z jednostek funkcjonalno-przestrzennych, oprócz przeznaczenia określonego w kartach ustaleń, dopełnienie struktury funkcjonalnej obszaru terenami: przestrzeni publicznych, zieleni, lasów, wód powierzchniowych, komunikacji i obsługi komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

Na obszarze, dla którego sporządzono niniejszy dokument obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Podchorążych, Dąbrowszczaków, Rąbieńskiej i terenów zespołu mieszkaniowego „Leśny Jasieniec”, uchwalony uchwałą Nr LXXII/1623/01 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 grudnia 2001 r. Zgodnie z ustaleniami ww. planu miejscowego na analizowanym obszarze wyznaczono tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, drogi publicznej i stacji transformatorowej. Obecnie obszar ten użytkowany jest inaczej niż przewiduje ww. plan miejscowy. Pokryty jest w całości terenami biologicznie czynnymi, w tym lasem.

Projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego regulując zasady zagospodarowania terenu zapobiega procesom rozlewania się zabudowy na terenach aktywnych przyrodniczo. Celem opracowania planu jest kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów poprzez zachowanie i ochronę elementów systemu przyrodniczego miasta – terenów aktywnych przyrodniczo pełniących rolę rekreacyjno-wypoczynkową i klimatyczno-biologiczną. W projekcie planu zostały wyznaczone tereny lasu oraz zieleni urządzonej.

W projekcie planu nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejących sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, a także kabli elektroenergetycznych. Podejmując decyzję Prezydent Miasta Łodzi zważył interes Miasta, gestorów 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 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), dalej zwaną „ustawą”, 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.

W projekcie planu wyznaczono strefę kontrolowaną od istniejącego gazociągu. Na podstawie danych otrzymanych od gestora sieci dotyczących parametrów gazociągu występującego w granicach obszaru objętego planem oraz roku jego budowy i zastosowanego materiału wyznaczono szerokość strefy kontrolowanej, 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).

Ustalenia planu miejscowego określają m. in. przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Standardy zagospodarowania i użytkowania terenów, które plan kształtuje, uwzględniają potrzeby ochrony zieleni naturalnej stanowiących system przyrodniczy miasta przed narastającą presją urbanistyczną.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy.

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 oraz w trakcie procedury jego sporządzania uwzględniono:
- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez: określenie linii rozgraniczających, przeznaczenia terenów oraz wymagań w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez określenie przeznaczenia terenów spójnego z polityką przestrzenną Miasta wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zachowanie i ochronę terenów zieleni stanowiących system przyrodniczy miasta Łodzi pełniących rolę rekreacyjno-wypoczynkową i klimatyczno-biologiczną;
 - 3) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów oraz ustalonym zasadom sytuowania infrastruktury technicznej;
 - 4) wymagania ochrony środowiska, w tym: gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz zmniejszenia podatności na zmiany klimatu poprzez wprowadzenie:
 - a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z określonymi w uchwale wyjątkami,

- b) dopuszczenia lokalizacji mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,
- c) ustaleń w zakresie ochrony wód,
- d) ustaleń w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków,
- e) ustaleń w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz gospodarki odpadami,
- f) ustaleń w zakresie ochrony powietrza,
- g) ustaleń w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi,
- h) klasyfikacji terenów pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- i) dla gruntu leśnego – przeznaczenia pod teren lasu, dla gruntu rolnego – przeznaczenia gwarantującego pozostawienie go w systemie przyrodniczym Miasta,
- j) ustaleń wpływających na zmniejszenie podatności na zmiany klimatu, w tym przeznaczeń terenów zapewniających zachowanie i ochronę terenów zieleni stanowiących system przyrodniczy Miasta, a także zakazu lokalizacji budynków;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) 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;
- 7) 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 oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez określenie maksymalnej wysokości zabudowy, a także dostosowanie sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
- 9) potrzeby interesu publicznego, wskazując tereny współtworzące system przyrodniczy Miasta, w tym teren lasu, do utrzymania i ochrony, a także wskazując teren zieleni urządzonej jako teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną oraz ustalając zasady jej realizacji stosownie do problematyki planu;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktu planowania przestrzennego – miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informacje na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi oraz ogłoszenie w prasie i na tablicach ogłoszeń o:
- a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,
- b) rozpoczęciu konsultacji społecznych w formie zbierania uwag, spotkania otwartego i dyżuru projektanta,
- c) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej, na formularzu w postaci papierowej lub w formie dokumentu elektronicznego,
- d) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy, jak również na podstawie

- art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881 i 1940) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej;
 - 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji budynków na całym obszarze objętym projektem planu, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z określonymi w uchwale wyjątkami oraz poprzez zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu.

W projekcie planu nie uwzględniono:

- 1) wymagań ochrony złóż kopalin – ze względu na brak takich złóż;
- 2) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich obiektów;
- 3) potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – ze względu na brak takich przestrzeni.

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 wnoszenia wniosków, tj. od 25 listopada 2024 r. do 16 grudnia 2024 r., nie wpłynęły wnioski w trybie art. 17 pkt 1 ustawy.

W odpowiedzi na zawiadomienia o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, w trybie art. 17 pkt 2 ustawy wnioski złożyły instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. Wpłynęły 4 wnioski spełniające wymogi formalne, dla których propozycja rozpatrzenia została sporządzona zarządzeniem Prezydenta Miasta Łodzi. Ponadto wpłynęło 7 wniosków niespełniających wymogów formalnych, które pozostawiono bez propozycji rozpatrzenia.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został poddany konsultacjom społecznym w okresie od 5 maja 2025 r. do 2 czerwca 2025 r. Jedną z form konsultacji społecznych było zbieranie uwag w ww. terminie. W wyznaczonym terminie wpłynęły 3 uwagi niespełniające wymogów formalnych, w związku z czym zostały pozostawione bez propozycji rozpatrzenia. Nie zgłoszono uwag spełniających wymogi formalne.

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 lasu oraz terenie zieleni urządzonej, a także wskazanie kierunków rozwoju zmierzających do jego ochrony.

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

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko. Ponadto przeprowadzono analizę wpływu ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne.

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.

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Prezydent Miasta Łodzi dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz przekazał Radzie Miejskiej w Łodzi. W dniu 13 marca 2024 r. Rada Miejska w Łodzi, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr LXXXVIII/2684/24 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Analiza ta wykazała, że nie zachodzi przesłanka, w której należałoby zweryfikować politykę przestrzenną miasta na obszarze objętym projektem przedmiotowego planu miejscowego.

W projekcie planu uwzględniono uniwersalne projektowanie poprzez wyznaczenie terenu należącego do przestrzeni publicznej i ustalenie nakazu dostosowania przestrzeni publicznej do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

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 analizie finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy, który wynika z konieczności poniesienia kosztów związanych z realizacją inwestycji celu publicznego, w postaci terenu zieleni urządzonej.

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 analiza pokazuje skalę pewnych zjawisk, które mogą wystąpić w konsekwencji uchwalenia planu miejscowego.

DYREKTOR
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej
w Łodzi
Magdalena Talar-Wisniewska