

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części
obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Ornej i Brukowej.**

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, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24), 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, 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 Ornej i Brukowej, zwanego dalej „planem”, wraz z jej integralnymi częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu 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 ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego

zagrożenia powodzą, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz 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 połąci do 15° włącznie;
- 2) front działki - odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 3) infrastruktura techniczna - przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 4) linia rozgraniczająca - wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) linia zabudowy nieprzekraczalna - wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) elementów nadwieszów takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - c) ogniomuru, podpory konstrukcyjnej,
 - d) tarasów, werand i ogrodów zimowych,
 - e) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - f) izolacji termicznej, okładzin oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe - wyłącznie w przypadku budynków istniejących;
- 6) nadzór archeologiczny - rodzaj badań archeologicznych polegający na obserwacji i analizie nawarstwień w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 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) strefa ochrony archeologicznej - rodzaj strefy konserwatorskiej obejmującej obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
- 10) system NCS - system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z: napisu „NCS S”, czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie - poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego - Y, czerwonego - R, niebieskiego - B, zielonego - G) lub kolor neutralny - N;
- 11) teren - wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone numerem i symbolem;
- 12) uchwała - niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 13) usługi uciążliwe - działalność usługową powodującą przekroczenie standardów jakości środowiska obowiązujących dla przeznaczenia terenu;
- 14) ustawa - ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 15) zabudowa frontowa - zabudowę lokalizowaną na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 16) 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 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:
 - a) porządkowanie i uzupełnianie istniejących struktur zabudowy,
 - b) zapewnienie właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę a terenami aktywnymi przyrodniczo oraz terenami komunikacji,
 - c) zachowanie i ochrona terenów wspierających system ekologiczny miasta;
- 2) w zakresie przeznaczenia terenów zakaz lokalizacji:
 - a) usług uciążliwych,
 - b) punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;
- 3) w zakresie lokalizacji zabudowy:

- a) zakaz lokalizacji zabudowy innej niż frontowa w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej w terenach MNW-U i MNB-U,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę granicy działki budowlanej, w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) w zakresie wysokości zabudowy dla budowli, ustala się - maksimum 30,0 m;
- 5) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów budynków:
- a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: tynku, kamienia, betonu architektonicznego, metalu, włókno-cementu, ceramiki budowlanej, drewna i szkła,
 - b) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:
 - naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych,
 - dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych - odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:

System i edycja	Zawartość czerni (dwie pierwsze cyfry)	Poziom chromatyczności (dwie kolejne cyfry)	Symbol koloru (po myślniku)	Gama barw
NCS S	maks. 40	maks. 20	od G30Y do G90Y, Y, od Y10R do Y80R	neutralne, biele, szarości, ugry
	45 lub 50	maks. 10		
	maks. 75	maks. 02	pełny zakres	neutralne, biele, szarości, grafity

- c) dla dachów innych niż płaskie - nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w kolorze: ceglastym, brązowym, szarym, grafitowym, czarnym lub naturalnym kolorze materiału;
- 6) w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych:
- a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków, z wyjątkiem skrzynek przyłączy oraz instalacji służących iluminacji budynków lub zapewnieniu bezpieczeństwa,
 - b) dopuszczenie zakładania na obiektach budowlanych usytuowanych przy granicy z terenami dróg publicznych znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem: dróg, linii kolejowych, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zalesień;
- 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 terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
 - b) doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczanych na cele zabudowy i dróg oraz retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania, z dopuszczeniem odprowadzania ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego a także budownictwa,
 - c) prowadzenie gospodarki odpadami poprzez miejski system gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 3) w zakresie ochrony wód - zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód;
- 4) w zakresie ochrony powietrza - zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;
- 5) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi - zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem - tereny MNW-U i MNB-U zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 7) w zakresie odnawialnych źródeł energii dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 8) w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu - nakaz zapewnienia ciągłości powiązań przyrodniczych w terenach L i ZN, w zakresie swobodnego przepływu mas powietrza oraz migracji roślin i zwierząt.

§ 7. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się układ przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny komunikacji drogowej publicznej 1KDZ-KK i 1KDD;
- 2) nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się prowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

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

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

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

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, tworzenia hałd i nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu we wskazanej na rysunku planu strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wskazanych na rysunku planu stref kontrolowanych od gazociągów określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowej;
- 3) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt 1-2, ustalenia dotyczące odpowiednio strefy ochronnej oraz strefy kontrolowanej nie obowiązują;
- 4) wynikające z przepisów odrębnych dotyczących transportu kolejowego:
 - a) ograniczenia sytuowania budowli i budynków - na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa „A”,
 - b) ograniczenia w wykonywaniu robót ziemnych - na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa „B”,
 - c) ograniczenia w sytuowaniu drzew i krzewów - zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

§ 11. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowią:

- 1) teren drogi zbiorczej lub komunikacji kolejowej i szynowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ-KK;
- 2) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 3) drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu.

§ 12. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:

- 1) dla mieszkań - 1 miejsce na każde mieszkanie;
- 2) dla usług - 1 miejsce na 50 m² powierzchni obiektów usługowych.

2. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów należy określić:

- 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglić w górę do kolejnej liczby całkowitej;
- 2) poprzez sumowanie łącznej minimalnej liczby miejsc parkingowych dla równoczesnego użytkowania dla obiektów wielofunkcyjnych, zgodnie z wymogami określonymi w ust. 1.

3. Dla inwestycji obejmującej realizację więcej niż 5 miejsc do parkowania, minimum 4 % ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe, 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.

§ 13. 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 napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV oraz stacji transformatorowych.

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

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę - magistrala wodociągowa „Bałuty 5”;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków bytowych - Kolektor IVF;
- 3) podstawowy odbiornik wód opadowych i roztopowych - ciek wodny rzeki Bzury, zagospodarowanie w miejscu powstawania;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz - gazociąg średniego ciśnienia Dn 160 zlokalizowany powyżej południowej granicy planu;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło systemowe - magistrale wody gorącej 2 x Dn 600 zlokalizowane powyżej południowej granicy planu;
- 6) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną - Rejonowy Punkt Zasilania EC-3 110/15 kV.

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

§ 15. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenów 1KDZ-KK - drogi zbiorczej lub komunikacji kolejowej i szynowej i 1KDD - drogi dojazdowej.

2. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenu 1KDZ-KK - drogi zbiorczej lub komunikacji kolejowej i szynowej, w zakresie istniejącego ciepłociągu.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 16. 1. Dla terenów 1MNW-U i 2MNW-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 usług z wykluczeniem terenów: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług nauki, usług edukacji;

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 0,2,

b) nadziemna intensywność zabudowy - minimum 0,01, maksimum 0,4,

c) intensywność zabudowy dla kondygnacji podziemnych - maksimum 0,2,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 0,6;

2) wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych i usługowych - maksimum 10,5 m,

b) budynków gospodarczych i garaży - maksimum 5 m;

3) dachy: płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 40°.

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

1) powierzchnię działki - minimum 600 m²;

2) szerokość frontu działki - minimum 16 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 90°.

§ 17. 1. Dla terenu **IMNB-U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług z wykluczeniem terenów: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług nauki, usług edukacji;

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 0,4,

- b) nadziemna intensywność zabudowy - minimum 0,01, maksimum 0,7,
- c) intensywność zabudowy dla kondygnacji podziemnych - maksimum 0,2,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 0,4;

2) wysokość zabudowy:

- a) budynków mieszkalnych i usługowych - maksimum 10,5 m,
- b) budynków gospodarczych i garaży - maksimum 5 m;

3) dachy: płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 40°.

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

- 1) powierzchnię działki - minimum 400 m²;
- 2) szerokość frontu działki - minimum 10 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 90°.

§ 18. 1. Dla terenu **1UH-UL** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren usług handlu lub usług rzemieślniczych;
- 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 0,4,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy - minimum 0,01, maksimum 0,8,
 - c) intensywność zabudowy dla kondygnacji podziemnych - maksimum 0,2,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 0,15;
- 2) wysokość zabudowy - maksimum 10,5 m,
- 3) dachy: płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 30°.

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

- 1) powierzchnię działki - minimum 2000 m²;
- 2) szerokość frontu działki - minimum 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 90°.

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

2. Ustala się przeznaczenie terenu - 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.

§ 20. 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,

c) teren lasu.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 70 %.

§ 21. 1. Dla terenu komunikacji drogowej publicznej **1KDZ-KK** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren drogi zbiorczej lub komunikacji kolejowej i szynowej;

2) przeznaczenie uzupełniające - teren infrastruktury technicznej - z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 5 %.

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

1) klasę Z - zbiorczą;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 48,5 m do 116,0 m bez uwzględnienia poszerzeń, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. 1. Dla terenu komunikacji drogowej publicznej **1KDD** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren drogi dojazdowej;

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 D - dojazdowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 6,9 m do 8,2 m bez uwzględnienia poszerzeń, 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. Traci moc uchwała Nr VIII/146/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 marca 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Sokołówki, obejmującej część zachodnią osiedla Radogoszcz (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1955 i 1958, z 2016 r. poz. 3123 oraz z 2020 r. poz. 4053) - w części odnoszącej się do obszaru objętego ustaleniami niniejszej uchwały.

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

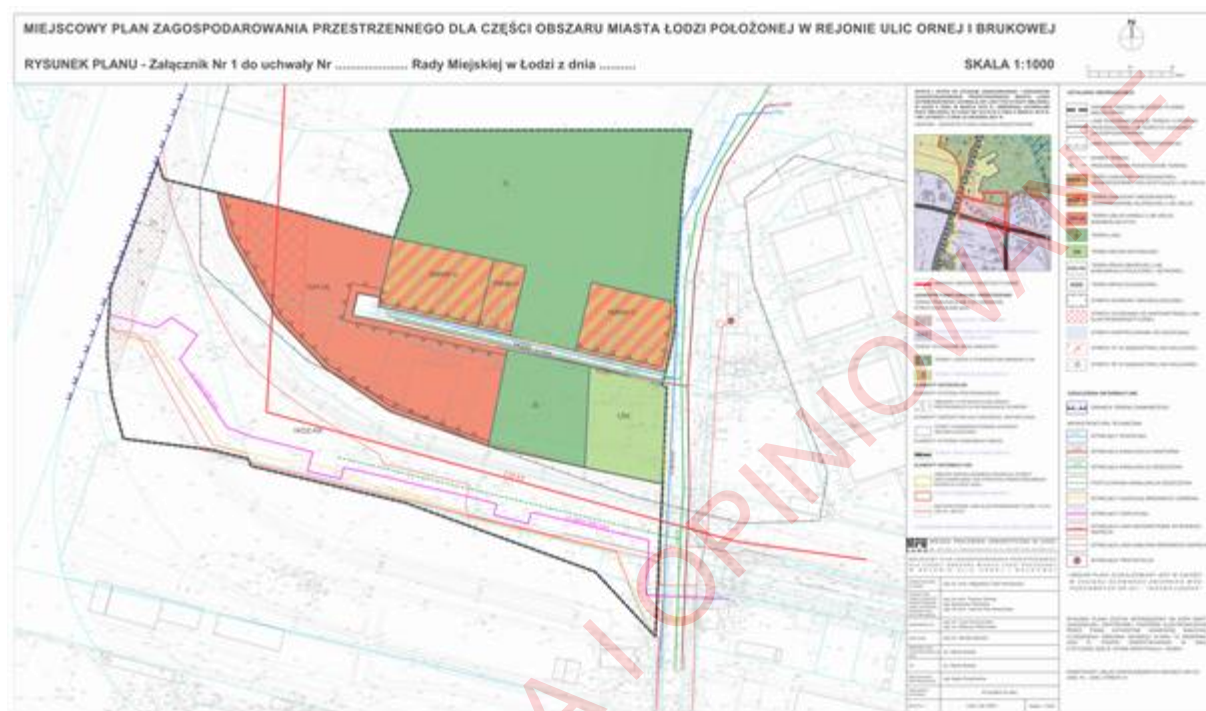
Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Bartosz DOMASZEWICZ

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

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

ARKUSZ ZBIORCZY



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

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

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 wraz z realizacją chodników oraz drogi dla rowerów,
- wyposażenie terenów dróg publicznych w sieć oświetlenia ulicznego,
- budowa sieci 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

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 Ornej i Brukowej.

Zgodnie z uchwałą Nr XII/304/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 grudnia 2024 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Ornej i Brukowej.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, położony jest w północno-zachodniej części miasta, na terenie osiedla Bałuty Zachodnie. Powierzchnia całego obszaru wynosi około 6,7 ha. W granicach obszaru objętego uchwałą znajdują się tereny budowlane w postaci: zabudowy jednorodzinnej, usługowej, a także nieużytkowanych terenów zurbanizowanych wolnych od zabudowy. Ponadto przez wspomniany obszar przebiega bocznica kolejowa. Pojedyncze działki są pokryte lasem, bądź są częściowo zadrzewione. Obszar położony jest w sąsiedztwie ogrodów działkowych, terenów: kolejowych, składowo-magazynowych i przemysłowo-usługowych.

Granice obszaru wyznaczają: od północy – Rodzinne Ogrody Działkowe „Chemik” oraz północna granica działki nr 13/3 obręb B-31, od południa – tereny składowiska, od wschodu – ul. Brukowa, od zachodu – tereny kolejowe.

Przedmiotem projektu planu jest: porządkowanie i uzupełnianie istniejących struktur zabudowy, zapewnienie właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę a terenami aktywnymi przyrodniczo oraz terenami komunikacji, a także zachowanie i ochrona terenów wspierających system ekologiczny miasta, zgodnie z polityką przestrzenną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.

W Studium obszar ten położony jest w obrębie następujących jednostek funkcjonalno-przestrzennych:

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem „U” - w strefie ogólnomiejskiej;
- 2) tereny aktywności gospodarczej o znacznej uciążliwości, oznaczone symbolem „AG2” – w strefie ogólnomiejskiej;
- 3) tereny lasów o powierzchni minimum 3ha, oznaczone symbolem „L” - w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy;
- 4) tereny ogrodów działkowych, oznaczone symbolem „D” - w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy (niewielki fragment działki zlokalizowanej od strony terenów kolejowych).

Przez obszar przebiega również projektowany korytarz drogowy drogi publicznej – ul. Św. Teresy od Dzieciątka Jezus, wskazanej w Studium jako ulica zbiorcza.

Przedmiotem niniejszego projektu planu jest między innymi ustalenie: przeznaczenia i zagospodarowania terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, szczególnych

warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej, wysokości stawki procentowej oraz granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.

Projekt planu zgodnie ze Studium wyznacza:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług z wykluczeniem terenów: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług nauki, usług edukacji - MNW-U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług z wykluczeniem terenów: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług nauki, usług edukacji - MNB-U;
- 3) teren usług handlu lub usług rzemieślniczych - UH-UL;
- 4) tereny lasu - L;
- 5) teren zieleni naturalnej - ZN;
- 6) teren drogi zbiorczej lub komunikacji kolejowej i szynowej - KDZ-KK;
- 7) teren drogi dojazdowej - KDD.

W projekcie planu zrezygnowano z ustalania szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz ciepłociągu. Szczegółowe rozwiązania dotyczące ograniczeń w użytkowaniu nieruchomości, przez które ta sieć przebiega, będą wdrażane na etapie realizacji inwestycji, na warunkach uzyskanych od gestora sieci. Rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest brakiem powszechnie obowiązujących przepisów prawnych nakazujących wprowadzanie określonych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z występowania tej infrastruktury technicznej. Podejmując decyzję Prezydent Miasta zważył interes Miasta, gestorów poszczególnych sieci oraz interesy prywatne właścicieli. Wprawdzie 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.

Ze względu na występowanie w obszarze objętym projektem planu napowietrznych linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, wyznaczono na rysunku projektu planu strefę ochronną od tej sieci. Zaznaczyć jednak należy, że Główny Inspektor Ochrony Środowiska, zgodnie z art. 124 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, 1080, 1812 i 1863), prowadzi aktualizowany corocznie rejestr zawierający informacje o terenach, na których stwierdzono przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, z wyszczególnieniem przekroczeń dotyczących terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz miejsc dostępnych dla ludności. Rejestr przygotowywany jest w oparciu o dane pozyskane w ramach realizacji zadań Inspekcji Ochrony Środowiska, tj. prowadzenia państwowego monitoringu środowiska, kontroli podmiotów korzystających ze środowiska oraz ze sprawozdań przekazywanych zgodnie z art. 122 a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska ze źródeł tych nie wynikają przekroczenia dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku na terenie województwa łódzkiego.

Dla sieci gazowej zastosowano rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich

usytuowanie (Dz. U. poz. 640). W wyniku przeprowadzonej analizy parametrów istniejącej sieci gazowej stwierdzono, że w granicach obszaru objętego projektem planu przebiegają sieci gazociągów średniego ciśnienia (powyżej południowej granicy planu gazociąg średniego ciśnienia PE Dn 160 mm, rok budowy 2014 oraz w ul. Ornej gazociąg średniego ciśnienia PE Dn 40 mm, rok budowy 2021). Ponadto tuż poza obszarem projektu planu w ul. Brukowej przebiega kolejny gazociąg średniego ciśnienia (PE Dn 63 mm, rok budowy 2021). Z uwagi na fakt, że przedmiotowe gazociągi przebiegają w korytarzach drogowych, strefę kontrolowaną wyznaczono jedynie dla fragmentu istniejącego gazociągu średniego ciśnienia Dn 40 mm, którego zasięg oddziaływania wpływa na zagospodarowanie sąsiedniego terenu oznaczonego symbolem 1ZN.

Rysunek planu załącznik Nr 1 do uchwały wykonano na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000.

Na potrzeby projektu planu, z Kolejowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, pozyskano mapę zasadniczą dla kolejowego terenu zamkniętego (zlokalizowanego poza granicami projektu planu) w celu prawidłowego wyznaczenia stref, w których będą obowiązywały ograniczenia w zagospodarowaniu, w związku z przebiegiem w sąsiedztwie projektu planu miejscowego linii kolejowej nr 15 relacji Bednary - Łódź Kaliska. Po przeanalizowaniu materiałów, w projekcie planu miejscowego, w terenie położonym w sąsiedztwie linii kolejowej (kolejowego terenu zamkniętego) wyznaczono strefy zgodnie z rysunkiem projektu planu, w których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

Procedura formalno-prawna sporządzenia projektu planu miejscowego jest prowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24).

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

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

1. W projekcie planu oraz w trakcie procedury jego sporządzania uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeb zrównoważonego rozwoju poprzez:

a) określenie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających, linii zabudowy, zasad i wskaźników zagospodarowania terenów oraz parametrów i zasad kształtowania i lokalizacji zabudowy,

b) określenie wymagań w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze projektu planu należą tereny komunikacji drogowej publicznej,

c) wykorzystanie istniejących zasobów terenowych, wyznaczonych w Studium jako tereny zabudowy w strefie ogólnomiejscowej, pod cele inwestycyjne charakteryzujące się dostępem do sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej, a także uzupełnienie istniejącej zabudowy o tę samą topologię, a także zapewnienie właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę a terenami aktywnymi przyrodniczo oraz terenami komunikacji;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez określenie:

a) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów,

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

c) zasad w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu poprzez nakaz zapewnienia ciągłości powiązań przyrodniczych w terenach lasu i zieleni naturalnej;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin i zmniejszenia podatności na zmiany klimatu, poprzez wprowadzenie:

a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem: dróg, linii kolejowych, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zalesień,

b) zasad w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu – nakaz zapewnienia ciągłości powiązań przyrodniczych w terenach lasu i zieleni naturalnej, w zakresie swobodnego przepływu mas powietrza oraz migracji roślin i zwierząt,

c) zasad w zakresie: odnawialnych źródeł energii, ochrony: wód, powietrza, przed polami elektroenergetycznymi oraz przed hałasem,

d) nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami poprzez:

- doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do terenów przeznaczonych na cele zabudowy,

- doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczanych na cele zabudowy i dróg oraz retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania, z dopuszczeniem odprowadzania ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego a także budownictwa,

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

e) wprowadzono ustalenia w zakresie ochrony gruntów leśnych, poprzez określenie ochrony lasów zgodnie z przepisami odrębnymi, zlokalizowanych na obszarze objętym projektem planu,

f) nie wprowadzono ustaleń w zakresie ochrony gruntów rolnych ze względu na brak ich występowania w obszarze planu,

g) nie określono wymagań dotyczących ochrony złóż kopalin ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez:

a) wprowadzenie strefy ochrony archeologicznej, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się prowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków,

b) nie określenie zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego zagospodarowania obszaru w projekcie planu miejscowego;

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

a) określenie zasad ochrony środowiska,

b) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, a w szczególności nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami,

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

- w strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- w strefach kontrolowanych od gazociągów,
- w sąsiedztwie linii kolejowych, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego,

d) zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu,

e) zakaz lokalizacji usług uciążliwych,

f) określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów zagospodarowania terenu i wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz drogową oraz minimalizację wydatków na realizację zadań publicznych określonych w projekcie planu;

7) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania z poszanowaniem dotychczasowego zagospodarowania i zabudowy w granicach istniejących podziałów własnościowych i w sposób racjonalny ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego o znaczeniu lokalnym, a także w celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ładu przestrzennego;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:

a) ustalenie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych, a także dostosowanie dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń,

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

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

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając warunki i zasady jej przebudowy, rozbudowy i budowy nowych systemów stosownie do problematyki planu miejscowego;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów 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 dokumentu i zbieraniu wniosków zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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 oraz z 2025 r. poz. 1535), w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń umieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,

b) umożliwienie składania wniosków do projektu planu miejscowego,

c) udostępnianie zainteresowanym dokumentacji prac planistycznych przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej oraz określenie zasad jej przebudowy i rozbudowy w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego, umożliwiającich obsługę istniejącej zabudowy;

13) nie wprowadzono wymogów w zakresie potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, gdyż nie wyznaczono w projekcie planu terenów przemysłowych lub magazynowych mogących stworzyć zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

14) nie wprowadzono wymogów w zakresie potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, z uwagi na brak wyznaczania terenów rolniczych.

2. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego zagospodarowania obszaru w projekcie planu miejscowego nie określono:

1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, 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, urządzenia i użytkowania terenów.

3. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ww. ustawy ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Łodzi zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Prezydent Miasta ustosunkował się do wniosków złożonych w związku z art. 17 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych w projekcie planu zaproponowano rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne

będące wynikiem analizy obecnego stanu zagospodarowania obszaru oraz potrzeb rozwojowych tej części miasta.

Pod uwagę wzięto położenie obszaru projektu planu w strukturze przestrzennej miasta oraz istniejące zagospodarowanie oraz dotychczasowy sposób użytkowania działek. W związku z powyższym, jako cel przyjęto porządkowanie i uzupełnienie istniejącej struktury zabudowy, w oparciu o nieużytkowane tereny zurbanizowane wolne od zabudowy. Konsekwencją czego było wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą jak i bliźniaczą lub usługową - po północnej stronie ul. Ornej oraz terenu usług handlu lub usług rzemieślniczych - po południowej stronie wspomnianej drogi, co stanowi kontynuację istniejących funkcji. Obszary przeznaczone pod zabudowę w projekcie planu charakteryzują się dostępem do sieci komunikacyjnej (ul. Orna i ul. Brukowa - sąsiadująca z obszarem projektu planu) oraz wyposażeniem w sieci infrastruktury technicznej.

Pozostałe tereny niezabudowane na analizowanym obszarze, w postaci lasów i nieruchomości zadrzewionych, zachowano w projekcie planu w dotychczasowym użytkowaniu, jako tereny wspierające system ekologiczny miasta i posiadające walory przyrodnicze wskazane w Studium jako obszary wymagające ochrony.

Ponadto zaproponowany w projekcie planu system komunikacyjny powiązany w sposób racjonalny z zewnętrznym układem komunikacyjnym. W projekcie planu powiększono istniejące tereny budowlane, wobec czego w sposób racjonalny zaadaptowano istniejącą drogę wewnętrzną - ulicę Orną, którą wskazano w projekcie planu jako drogę publiczną i podniesiono jej parametry do ulicy dojazdowej, w celu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych poprzez możliwość realizacji dróg wewnętrznych, co zapewni swobodny dostęp pieszy z terenów budowlanych do ulicy obsługującej zewnętrzny system komunikacyjny oraz umożliwi dostęp do komunikacji publicznej, jako podstawowego środka transportu. Natomiast wyznaczenie pasa drogowego projektowanej ulicy zbiorczej - "Św. Teresy od Dzieciątka Jezus", której korytarz zarezerwowano już w sąsiednich obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, doprowadzi do zgodności przewidywanych rozwiązań komunikacyjnych z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Ponadto projekt planu pozostawia istniejącą bocznice kolejową w dotychczasowym użytkowaniu, która stanowi szlak powiązań komunikacyjnych dla obszarów zewnętrznych zlokalizowanych poza niniejszym projektem planu miejscowego.

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

II. Zgodność z wynikami analizy dot. oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Łodzi.

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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.

Projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie:

- w zakresie dostępności architektonicznej określa wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- w zakresie dostępności cyfrowej zapewniając dostępność strony internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi zgodnie z zamieszczoną deklaracją dostępności, wymaganą ustawą z dnia 4 kwietnia 2019 r. o dostępności cyfrowej stron internetowych i aplikacji mobilnych podmiotów publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1440) poprzez możliwość zapoznania się ze stanem zaawansowania prac planistycznych, obwieszczeniami o przystąpieniu i o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, informacji o możliwości składania wniosków i uwag, czy możliwości zapoznania się rozwiązaniami planistycznymi przyjętymi w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu,
- w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej poprzez wykorzystanie w serwisie internetowym Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi zdalnego dostępu online do usługi tłumacza przez strony internetowe i aplikacje, zamieszczanie na stronie internetowej postaci plików elektronicznych zawierających teksty odczytywane maszynowo, a także zapewnienie, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, komunikacji z podmiotem publicznym w formie określonej w tym wniosku.

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

Analiza wpływu ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym na budżet gminy określa potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia planu miejscowego.

Wykonane obliczenia wykazały dodatni wynik finansowy, który nie odzwierciedla nadwyżki dochodów nad wydatkami, a wskazuje na potencjalne oszczędności dla Gminy. Uchwalenie planu miejscowego, który w części uchyla obowiązujący mpzp, skutkuje bowiem spadkiem całkowitych kosztów związanych przede wszystkim z nabyciem nieruchomości oraz realizacją układu komunikacyjnego i pozostałych inwestycji celu publicznego względem planu obowiązującego dla przedmiotowego obszaru.

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