

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 2026 r.**

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

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, 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 Jędrzejowskiej i Ziemiańskiej, zwanego dalej „planem”, wraz z integralnymi jej częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego w skali 1:2000, 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym 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, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 2) elektrownia słoneczna – budowla będąca instalacją odnawialnych źródeł energii stanowiąca systemy fotowoltaiczne wraz z towarzyszącą infrastrukturą;
- 3) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegający do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 4) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 5) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczona na rysunku planu linia określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy:
 - a) elementów wejścia do budynków, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) elementów nadwieszeń, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - c) ogniomurów, podpór konstrukcyjnych,
 - d) zewnętrznych warstw izolacji termicznej, okładzin oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie w przypadku budynków istniejących;
- 7) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;
- 8) przeznaczenie terenu – obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie, odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które przeważa na danej działce, przy czym wymóg ten nie obowiązuje w przypadku realizacji dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe na danej działce, a w przypadku dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w danym terenie;
- 9) 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;
- 10) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone numerem i symbolem;
- 11) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łodzi;
- 12) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 13) 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;

14) zieleń izolacyjna – wielopiętrowe skupiska drzew i krzewów wraz z obszarem, na którym występują i pozostałymi składnikami szaty roślinnej tego obszaru, stanowiące izolację akustyczną i widokową;

15) zielony dach – dach o powierzchni zapewniającej naturalną vegetację roślin wieloletnich.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi w tym 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:

- a) potrzebę wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych na rozwój funkcji produkcyjnej, magazynowej i usługowej,
- b) zapewnienie właściwych relacji przestrzennych pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę związaną z rozwojem aktywności gospodarczej a terenami sąsiednimi,
- c) zachowanie ciągłości przyrodniczej w obszarze planu i jego otoczeniu, w szczególności na styku terenów mieszkaniowych i terenów aktywności gospodarczej, poprzez zapewnienie strefy zieleni i ochronę istniejących gruntów leśnych oraz zadrzewień;

2) w zakresie lokalizacji zabudowy dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w terenach 1U-P i 2U-P;

3) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy dla budowli określa się maksymalną wysokość zabudowy – 30 m;

4) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów dla budynków:

- a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: betonu architektonicznego, ceramiki budowlanej, drewna, kamienia naturalnego, metalu, tynku, szkła, włókno-cementu, urządzeń fotowoltaicznych,
- 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 znaczeniu 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 nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w postaci:

- szkła,
- urządzeń fotowoltaicznych,
- zielonego dachu,
- lub innego w kolorze ceglastym, brązowym, białym, szarym, grafitowym lub czarnym;

5) w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych – dopuszczenie zakładania na obiektach budowlanych usytuowanych przy granicy z terenem 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 wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należy teren komunikacji drogowej publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD, polegające na nakazie stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 7. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenu drogi dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD.

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

1) zakaz lokalizacji:

- a) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
- b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu:
 - dróg,
 - infrastruktury technicznej,
 - zabudowy systemami fotowoltaicznymi,
 - urządzeń wodnych i obiektów mostowych,
 - zabudowy przemysłowej lub magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U-P i 2U-P,
- d) punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu poza terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 1U-P i 2U-P;

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 przeznaczonych 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:
 - a) istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - b) istniejącą zabudowę zagrodową zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy zagrodowej” w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 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;
- 7) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - a) nakaz kształtowania systemu zieleni w formie strefy zieleni izolacyjnej wzdłuż granic terenów zabudowy usług lub produkcji 1U-P i 2U-P,
 - b) nakaz zachowania istniejących skupisk zieleni leśnej i zadrzewień w terenach ZN i L oraz w strefach ograniczeń w zagospodarowaniu o zwiększonym udziale powierzchni biologicznie czynnej;
- 8) w zakresie odnawialnych źródeł energii – dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,

§ 9. 1. Ustala się 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 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 pod infrastrukturę techniczną.

§ 10. 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 infrastruktury technicznej gazowej;
- 2) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt 1, ustalenia dotyczące strefy kontrolowanej nie obowiązują;
- 3) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi we wskazanych na rysunku planu strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych wynoszących:
 - a) dla napowietrznej linii o napięciu 220 kV – do 25,0 m od osi linii,
 - b) dla napowietrznej linii o napięciu 110 kV – do 18,0 m od osi linii,
 - c) dla napowietrznych linii o napięciu 15 kV – do 6,0 m od osi linii;
- 4) zakaz tworzenia hałd, nasypów, zwiększania rzędnych terenu oraz sadzenia roślinności wysokiej w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV;
- 5) zakaz lokalizacji systemów fotowoltaicznych w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 220kV;
- 6) w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej zakazy dotyczące strefy ochronnej nie obowiązują;

- 7) w przypadku likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV zakaz, o którym mowa w pkt. 4 nie obowiązuje;
- 8) wynikające z przepisów odrębnych dotyczących prawa lotniczego – ograniczenie wysokości zabudowy, ze względu na położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) na obszarze całego planu;
- 9) granice stref ochronnych związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów 1U-P i 2U-P;
- 10) zakaz stosowania zewnętrznych urządzeń oświetleniowych będących źródłem uciążliwości dla terenów sąsiednich;
- 11) wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego:
 - a) ograniczenie w wykonywaniu robót ziemnych – na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa „B”;
 - b) ograniczenie w sytuowaniu drzew i krzewów – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

§ 11. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – układ komunikacyjny obszaru objętego planem, służący obsłudze ruchu z terenów przyległych oraz połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowią:

- 1) teren drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD (ul. Ziemiańska);
- 2) drogi publiczne (ul. Jędrzejowska) oraz drogi wewnętrzne położone poza granicą obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu.

§ 12. 1. Ustala się liczbę miejsc do parkowania:

- 1) dla samochodów osobowych:
 - a) dla zakładów produkcyjnych, składów i magazynów – minimum 15 miejsc parkingowych na każdych 100 zatrudnionych,
 - b) dla usług – 1 miejsce parkingowe na każde 60 m² powierzchni obiektów usługowych;
 - 2) dla rowerów:
 - a) dla zakładów produkcyjnych, składów i magazynów – minimum 10 miejsc parkingowych na każdych 100 zatrudnionych,
 - b) dla usług – 2 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni obiektów usługowych.
2. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów 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, 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, 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 infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV lub wyższym, stacji transformatorowych zlokalizowanych poza przestrzeniami publicznymi, stacji ładowania oraz elementów infrastruktury technicznej, które jedynie jako nadziemne mogą pełnić swoje funkcje.

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

- 1) podstawowe źródła zaopatrzenia w wodę – magistrala wodociągowa zlokalizowana wzdłuż ul. gen. Jarosława Dąbrowskiego oraz magistrale „Górna”;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków bytowych – Kolektor VII;
- 3) podstawowe odbiorniki nadmiaru wód opadowych i roztopowych – rzeka Ner, rzeka Olechówka, zagospodarowanie w miejscu powstawania;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia Dn 200 zlokalizowany powyżej południowej granicy planu;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania EC-4 110/15 kV;
- 6) podstawowe źródła zaopatrzenia w ciepło systemowe – rurociągi wody gorącej 2 x Dn 250 zlokalizowane w ul. Informatycznej (poza granicami planu).

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

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 15. 1. Dla terenów **1U-P** i **2U-P** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług (z wykluczeniem terenów: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki oraz usług edukacji) lub produkcji (z wykluczeniem terenów elektrowni wiatrowej i przemysłu portowego);
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren obsługi komunikacji,
 - c) teren infrastruktury technicznej – z wyłączeniem terenów: magazynu gazu, bazy paliw płynnych, bazy gazu płynnego i zakładu unieszkodliwiania odpadów, spalarni odpadów, unieszkodliwiania odpadów wydobywczych i instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych,
 - d) teren wód śródlądowych powierzchniowych.

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 0,6,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,001, maksimum 1,2,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 0,2;
- 2) parametry kształtowania zabudowy – wysokość zabudowy – dla budynków maksimum 21,0 m z dopuszczeniem lokalnych przewyższeń do 25,0 m na obszarze stanowiącym do 20% powierzchni budynku,

3) zasady lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) wprowadza się strefę ograniczeń w zagospodarowaniu o zwiększonym udziale powierzchni biologicznie czynnej oraz strefę zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązuje:
 - zakaz lokalizacji budynków,
 - zakaz organizacji miejsc do parkowania
 - udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 80%;
- b) nakaz kształtowania zieleni w wyznaczonej strefie zieleni izolacyjnej w formie zwartej zieleni wielopiętrowej – niskiej, średniowysokiej i wysokiej, z udziałem roślinności zimozielonej.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 2 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – w zakresie od 60° do 90°.

§ 16. 1. Dla terenów **od 1L do 4L** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

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

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

- 1) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszczenie remontu i przebudowy istniejącej infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji ścieżek pieszko-rowerowych o nawierzchni przepuszczalnej w śladzie istniejących dróg leśnych.

§ 17. 1. Dla terenów **1ZN i 2ZN** 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 infrastruktury technicznej – z wyłączeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - d) teren lasu.

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

- 1) zasady lokalizacji obiektów i funkcji - zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dla zabudowy istniejącej dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy na następujących warunkach:
 - a) powierzchnia zabudowy dla budynków:
 - mieszkalnych – maksimum 150 m²,
 - gospodarczych i garaży – maksimum 50 m²,
 - b) wysokość zabudowy dla budynków:
 - mieszkalnych – maksimum 10,5 m,
 - gospodarczych i garaży – maksimum 4,5 m,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz kącie nachylenia do 35° lub dachy płaskie.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 3000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – w zakresie od 60° do 90°.

§ 18. 1. Dla terenu **1KDD** (ul. Ziemiańskiej) 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 zmienna od 10,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Podana szerokość w liniach rozgraniczających nie obejmuje lokalnych poszerzeń, w tym dla placów do zawracania i narożnych ścież linii rozgraniczających w rejonie skrzyżowań, zgodnych z rysunkiem planu.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

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

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Bartosz DOMASZEWICZ

Uzasadnienie

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

Projekt planu (wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko”) został opracowany na podstawie uchwały Nr XV/381/25 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 12 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Jędrzejowskiej i Ziemiańskiej.

Przedmiotem planu, zgodnie z jego uchwałą inicjującą, jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta określoną w 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.

Powierzchnia obszaru objętego ustaleniami planu wynosi około 83,70 ha.

Obszar objęty planem położony jest w południowo - wschodniej części miasta, w granicach osiedla Wiskitno oraz osiedla Andrzejów. W granicach obszaru znajdują się przede wszystkim tereny otwarte, aktywne przyrodniczo, tj. tereny rolne z udziałem sadów oraz pastwisk, lasów, gruntów zadrzewionych i zakrzewionych, gruntów zieleni nieurządzonej niskiej oraz nieużytków. Część terenu stanowią grunty budowlane (B, Br, Bp), punktowo w obszarze występują wody powierzchniowe. W obszarze opracowania występuje również droga dojazdowa – ul. Ziemiańska.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz realizacja jego ustaleń zabezpieczy ukształtowanie właściwego zagospodarowania strefy aktywności gospodarczej i jej relacji z sąsiedztwem, z uwzględnieniem uwarunkowań środowiskowych, oraz pozwoli na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej miasta.

Projekt przedstawionej uchwały jest zgodny z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”.

Według ustaleń Studium, obszar objęty planem, znajduje się w jednostce „tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości (symbol AG1), pełniące kluczową rolę dla rozwoju gospodarczego Łodzi, zlokalizowane w większości w południowej części miasta, rozmieszczone głównie wzdłuż szlaku kolei obwodowej, przy trasach wylotowych lub przylegające do Poru Lotniczego im. Władysława Reymonta”. W ramach tej jednostki funkcjonalno-przestrzennej dopuszczalnym przeznaczeniem są tereny zabudowy przemysłowej, usługowej, składy, magazyny, centra logistyczne, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz tereny obsługi komunikacji o znaczeniu ponadlokalnym.

Specyfika inwestycji realizowanych na terenach usług i produkcji będzie wymagała łączenia działek, zmiany zagospodarowania i tworzenia nowych wjazdów na posesję, w tym również realizacji układu dróg wewnętrznych, niewyznaczonych na rysunku planu. Są to elementy zagospodarowania nieruchomości projektowanego na etapie tworzenia inwestycji, najczęściej trudno przewidywalne do wprowadzenia w czasie procedowania projektu planu miejscowego.

Ponadto projekt planu zapewnia ogólnodostępną strefę terenów zieleni naturalnej (tereny 1ZN i 2ZN). Wskazane tereny zieleni naturalnej zapewnią częściową izolację

akustyczną i wizualną, a także możliwość utrzymania ciągłości przestrzennej między terenami biologicznie czynnymi w obszarze planu i jego otoczeniu.

Na obszarze objętym projektem planu występują ponadto grunty leśne nieosiągające powierzchni 3 ha. Wszystkie kompleksy leśne zostały w planie zachowane.

Rysunek planu stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały wykonano na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z 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, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24) oraz w związku z art. 67 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). Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ustawy uwzględniając wymogi wynikające z art. 2-4 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, poprzez określenie: zasad i wskaźników zagospodarowania terenów, paramentów kształtowania zabudowy oraz kolorystyki i materiałów wykończeniowych obiektów;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:

a) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym istniejącej zabudowy,

b) ustalenie przeznaczenia pod tereny zieleni naturalnej i tereny lasów,

c) ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny zieleni naturalnej i dróg publicznych,

d) ustalenia dla kształtowania zieleni izolacyjnej.

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

a) zakazu lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,

b) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

c) zakazu lokalizacji obiektów handlu wielopowierzchniowego,

d) zakazu lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów pomocy społecznej,

e) zakazu lokalizacji składowisk odpadów,

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

g) nakazu stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych

dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,

h) nakazu doprowadzenia infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenu przeznaczonego na cele zabudowy oraz retencjonowania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, 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,

i) nakazu realizacji urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczonych na cele drogi,

j) nakazu prowadzenia gospodarki odpadami poprzez miejski system gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie,

k) zakazu lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,

l) ochrony przed hałasem istniejącej zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska,

m) 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,

n) przeznaczenie gruntów leśnych pod tereny lasów,

o) przeznaczenie większych zadrzewień pod zielen naturalną,

p) ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla wszystkich terenów, na których dopuszczona jest lokalizacja budynków oraz wprowadzenie stref ograniczeń w zabudowie o zwiększonym udziale powierzchni biologicznie czynnej, a także stref zieleni izolacyjnej z nakazem zagospodarowania zielenią wielopiętrową - w celu ochrony istniejącej zieleni lub wprowadzenia nowej.

4) 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 określenie zasad ochrony środowiska, zasad dla przestrzeni publicznych oraz ustalenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;

5) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów zagospodarowania terenu i wyposażenia technicznego oraz możliwości inwestycyjnych przy wyznaczaniu nowych terenów inwestycyjnych, a także ustalenie wskaźników i parametrów zabudowy pozwalających na realizację inwestycji w sposób ekonomicznie uzasadniony;

6) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania terenu w sposób racjonalny, uzasadniony potrzebami interesu publicznego oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego, możliwie w najmniejszym stopniu ingerujący w przeznaczenie gruntów stanowiące własność prywatną;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:

a) 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, na terenach, na których dopuszczona jest lokalizacja budynków,

b) uwzględnienie powierzchni ograniczającej zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa,

c) ustalenie maksymalnej wysokości obiektów budowlanych na 30,0 m, a tym samym zakaz realizacji obiektów stanowiących przeszkody lotnicze;

8) 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;

9) potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenu drogi dojazdowej o istotnym znaczeniu w układzie komunikacyjnym miasta;

10) 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, zgodnie z wymogami przepisów ustawy 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, ogłoszeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,

b) umożliwienie składania wniosków,

c) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi;

11) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska poprzez ograniczenie możliwości zabudowy (tereny ZN i L), poprzez zakaz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dróg, infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, melioracji, obiektów mostowych i zalesień oraz przez zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;

12) 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. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Łodzi ważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zaproponowane w planie rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne są wynikiem analizy obecnego stanu zagospodarowania obszaru, potrzeb rozwojowych tej części miasta oraz potrzeb lokalnej społeczności. W projekcie planu miejscowego wskazano kierunek rozwoju obszaru jako tereny inwestycyjne związane z funkcją produkcyjną i usługową przy zapewnieniu

możliwości utrzymania ciągłości przestrzennej między terenami biologicznie czynnymi w obszarze planu i jego otoczeniu. Uwzględniono ochronę gruntów leśnych. Wzięto pod uwagę ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni w szczególności:

- 1) zaprojektowano system komunikacyjny w sposób racjonalnie powiązany z zewnętrznym układem drogowym;
- 2) układ drogowy zaprojektowano tak, aby środki komunikacji publicznej, jako podstawowe środki transportu, mogły być dostępne z każdego wyznaczonego w planie terenu inwestycyjnego;
- 3) zapewniono kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem potrzeby wyznaczania nowych terenów inwestycyjnych na rozwój funkcji produkcyjnej i usługowej oraz zachowanie właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy tymi terenami oraz terenami sąsiednimi;
- 4) w planowaniu i lokalizowaniu nowej zabudowy usługowo-produkcyjnej dążono do wykorzystania nowych terenów inwestycyjnych, wykorzystując walory lokalizacyjne.

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 nie precyzuje potrzeby aktualizacji ustaleń Studium w odniesieniu do obszaru objętego projektem planu. Pogłębiona analiza nastąpi podczas prac nad sporządzeniem planu ogólnego miasta Łodzi. W związku z powyższym projekt planu nie jest niezgodny z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium.

III. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

W projekcie planu dla terenów przestrzeni publicznych wprowadzono nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

IV. 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 dodatni wynik finansowy co oznacza, że dochody generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają wydatki. Głównym źródłem wpływów do budżetu Gminy będą dochody z tytułu podatku od nieruchomości.

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.