



2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) dach płaski – dach o spadkach połaci do 15° włącznie;
- 2) elewacja frontowa – ściana budynku znajdująca się od strony przestrzeni publicznej;
- 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 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 budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
  - b) elementów nadwieszeń takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
  - c) podpory konstrukcyjnej,
  - d) tarasów, werand i ogrodów zimowych,
  - e) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
  - f) izolacji termicznej ścian, okładzin elewacyjnych oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie dla zabudowy istniejącej;
- 7) linia zabudowy równoległa – rodzaj nieprzekraczalnej linii zabudowy, wzdłuż której lub równoległe do niej w odległości nie większej niż 4 m w terenie 1MWW-U obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni elewacji frontowej budynku;
- 8) miejsce końca linii zabudowy - wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje koniec linii zabudowy;
- 9) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;
- 10) przeznaczenie terenu – obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie, odpowiednio:
  - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które przeważa na danej działce, przy czym wymóg ten nie obowiązuje w przypadku realizacji dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych,

- b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe na danej działce, a w przypadku dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w danym terenie,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne – przeznaczenie podnoszące przejściowo walory estetyczno-użytkowe przestrzeni do czasu realizacji na działce przeznaczenia podstawowego;
- 11) system NCS – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów, gdzie 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 koloru neutralnego – N;
  - 12) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone numerem i symbolem;
  - 13) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łodzi;
  - 14) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 15) zabudowa frontowa – zabudowa lokalizowana na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje wolno stojących budynków gospodarczych i garaży;
  - 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) zabezpieczenie korytarza komunikacyjnego dla realizacji projektowanego przedłużenia ulicy Konstytucyjnej,
  - b) zachowanie i ochrona terenów wspierających system ekologiczny miasta,
  - c) porządkowanie i uzupełnianie istniejących struktur zabudowy;
- 2) w zakresie przeznaczenia terenu – zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;
- 3) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego terenu - możliwość lokalizacji:
  - a) zieleni, z wyłączeniem drzew,
  - b) urządzeń rekreacyjnych;
- 4) 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,
- b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych,
- c) dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której jest sytuowany, bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od niej, wyłącznie na terenach: 1ZD, 2ZD, 3ZD i 4ZD oraz w sytuacjach określonych w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa;

5) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli – 60 m,
- b) maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji podziemnych na terenach: 1ZD, 2ZD, 3ZD i 4ZD – 0,1, na pozostałych terenach – 2,0;

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

- a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: tynku, betonu architektonicznego, ceramiki budowlanej, włókno-cementu, kamienia naturalnego, drewna, metalu, szkła bezbarwnego lub w odcieniach szarości,
- 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, przełamane róże, oliwkowe zielenie |
|                 | 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 naturalnym kolorze materiału lub ceglastym, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym;

7) 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 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, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, dróg i obiektów mostowych;
- 2) w zakresie odnawialnych źródeł energii dopuszczenie lokalizacji:

- a) zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii energię inną niż energia wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii, na terenach: 1MWW-U, 1U-INS, 1UB i 1I,
  - b) mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 3) 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) doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczonych na cele zabudowy i dróg oraz retencjonowanie i zagospodarowanie 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 odprowadzenia ścieków, 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;
- 4) w zakresie ochrony wód:
- a) zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód,
  - b) zakaz wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji rowów, cieków naturalnych oraz urządzeń wodnych spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych, z dopuszczeniem robót w przypadku konieczności podjęcia działań dopuszczonych przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 5) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;
- 6) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi – zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje 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 przed hałasem:
- a) teren 1MWW-U zalicza się do terenów chronionych akustycznie jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”,
  - b) tereny: 1ZD, 2ZD, 3ZD i 4ZD zalicza się do terenów chronionych akustycznie jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”
- w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

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

- 1) wyznacza się układ przestrzeni publicznych, do którego należą:

- a) tereny komunikacji drogowej publicznej: 1KDG, 1KDZ, 2KDZ, 1KDD,
- b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

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

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

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi we wskazanych na rysunku planu strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 2) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt 1, ustalenia dotyczące stref ochronnych nie obowiązują;
- 3) wynikające z przepisów odrębnych z zakresu 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;
- 4) wynikające z przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa – cały obszar planu obejmują powierzchnie ograniczające zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), z wyłączeniami oraz możliwością uzyskania odstępstwa od wymogów dotyczących powierzchni ograniczających zabudowę zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa.

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

- 1) drogi zapewniające połączenie obszaru objętego uchwałą z zewnętrznym układem komunikacyjnym:
  - a) teren drogi głównej 1KDG,
  - b) tereny drogi zbiorczej 1KDZ i 2KDZ;
- 2) drogi stanowiące lokalny układ komunikacyjny:
  - a) teren drogi dojazdowej 1KDD,
  - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR;
- 3) drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu;

4) drogi położone poza granicami obszaru objętego uchwałą.

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

- 1) dla mieszkań – 1 miejsce na każde mieszkanie;
- 2) dla usług – 1,5 miejsca na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektu usługowego.

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

- 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglać w górę do kolejnej liczby całkowitej;
- 2) poprzez sumowanie minimalnych liczb miejsc do parkowania wymaganych dla poszczególnych części budynków wielofunkcyjnych.

3. Dla inwestycji obejmującej realizację więcej niż 5 miejsc do parkowania, minimum 4 % ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce, należy przeznaczyć do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach dotyczących ruchu drogowego, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) 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 stacji transformatorowych zlokalizowanych poza przestrzeniami publicznymi, napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV lub wyższym oraz infrastruktury technicznej, która jedynie jako nadziemna może pełnić swoje funkcje.

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

- 1) podstawowe źródła zaopatrzenia w wodę – magistrale wodociągowe w ulicach: Pomorskiej, Wojska Polskiego i Stokowskiej oraz al. Grzegorza Palki;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków – Kolektor IIIa;
- 3) podstawowy odbiornik wód opadowych i roztopowych – rzeka Łódka;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia Dn 125 zlokalizowany w ul. Smutnej;
- 5) podstawowe źródła zaopatrzenia w ciepło – rurociągi wody gorącej 2 x Dn 200 zlokalizowane po zachodniej stronie linii kolejowej nr 16, na północ oraz na południe od ul. Telefonicznej;
- 6) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania Brzezińska 110/15 kV.

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

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

- 1) 1KDG, 1KDZ, 2KDZ i 1KDD – dla dróg publicznych;
- 2) 1I – dla utrzymywania dróg publicznych;
- 3) 1MWW-U – dla zabudowy mieszkaniowej służącej rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego.

2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach obszaru objętego planem pod warunkiem ich zgodności z przeznaczeniem terenów, określonym w ustaleniach szczegółowych dla terenów, zawartych w rozdziale 3.

3. Wskazuje się, że dla nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, położonych w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 3, realizacja zabudowy zgodnej z planem służąca rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego następuje w ramach realizacji inwestycji celu publicznego.

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług (z wykluczeniem terenów: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług nauki, usług edukacji, usług kultu religijnego, usług biurowych i administracji);
- 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 30%,
  - b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,2, maksimum 0,9,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 35%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy budynków – maksimum 12 m,
  - b) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° lub dachy płaskie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej i większej niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszczenie maksymalnie ośmiu mieszkań w budynku,

- c) dopuszczenie lokalizacji funkcji usługowych w bryle budynku mieszkalnego lub w formie wolnostojącej,
- d) dopuszczenie lokalizacji funkcji garażowych i gospodarczych wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego lub usługowego.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 2500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20 m;
- 3) kąt położenia działki w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°.

§ 16. 1. Dla terenu **1U-INS** 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 nauki, usług edukacji, usług kultu religijnego, usług biurowych i administracji) lub stacji paliw płynnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren obsługi komunikacji, z wykluczeniem terenu placu i rynku,
  - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - c) teren infrastruktury technicznej, z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, bazy paliw płynnych, bazy gazu płynnego 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 40%,
  - b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,01, maksimum 0,8,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy budynków – maksimum 12 m,
  - b) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° lub dachy płaskie.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 2500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20 m;
- 3) kąt położenia działki w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

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) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 70%;

2) zakaz lokalizacji budynków.

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

1) powierzchnię działki – minimum 300 m<sup>2</sup>;

2) szerokość frontu działki – minimum 20 m;

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

§ 18. 1. Dla terenów: **1KDG**, **1KDZ**, **2KDZ** i **1KDD** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) 1KDG – teren drogi głównej,
- b) 1KDZ i 2KDZ – tereny drogi zbiorczej,
- c) 1KDD – 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) dla terenu **1KDG**:

- a) klasę G – główna,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienną od 26,7 m do 53,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla terenu **1KDZ**:

- a) klasę Z – zbiorcza,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienną od 29,2 m do 30,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla terenu **2KDZ**:

- a) klasę Z – zbiorcza,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienną od 25,9 m do 30,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;

4) dla terenu **1KDD**:

- a) klasę D – dojazdowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną – od 10,4 m do 11,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 19. 1. Dla terenu **1KR** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 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 szerokość w liniach rozgraniczających – zmienną od 4,7 m do 8,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 20. 1. Dla terenu **II** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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 3%,
  - b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,001, maksimum 0,03,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy budynków – maksimum 5,0 m,
  - b) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20 m;
- 3) kąt położenia działki w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°.

§ 21. 1. Dla terenów: **1ZD**, **2ZD**, **3ZD** i **4ZD** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren ogrodów działkowych;
- 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) zagospodarowanie terenu ogrodów działkowych dla nieruchomości stanowiących rodzinne ogrody działkowe w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych:
  - a) wskaźniki zagospodarowania działek oraz parametry kształtowania altan działkowych i obiektów gospodarczych w rodzinnych ogrodach działkowych – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych,
  - b) wskaźniki zagospodarowania terenu ogólnego w rodzinnych ogrodach działkowych:
    - udział powierzchni zabudowy – maksimum 20%, przy czym nie więcej niż 200 m<sup>2</sup>,
    - nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,0, maksimum 0,2,
    - udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50%,
  - c) parametry kształtowania zabudowy terenu ogólnego w rodzinnych ogrodach działkowych:
    - wysokość zabudowy budynków – maksimum 5,0 m,
    - geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
- 2) zagospodarowanie terenu ogrodów działkowych dla nieruchomości niestanowiących rodzinnych ogrodów działkowych, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych:
  - a) wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - udział powierzchni zabudowy – maksimum 15%, przy czym nie więcej niż 35 m<sup>2</sup>,
    - nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,0, maksimum 0,15,
    - udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 70%,
  - b) parametry kształtowania zabudowy:
    - wysokość zabudowy budynków – maksimum 5,0 m,
    - geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 250 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 10 m;
- 3) kąt położenia działki w stosunku do pasa drogowego od 75° do 90°.

#### **Rozdział 4**

##### **Przepisy końcowe**

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

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 24. 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 2025 r.

**Rysunek planu**

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Bartosz DOMASZEWICZ**

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

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

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Bartosz DOMASZEWICZ**

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

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

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej, będących zadaniami własnymi gminy, należy:

- budowa dróg publicznych,
- realizacja chodników, dróg rowerowych oraz ciągów pieszo-rowerowych w terenach dróg publicznych,
- wyposażenie terenów dróg publicznych w sieć oświetlenia ulicznego,
- realizacja kanalizacji deszczowej,
- budowa zbiorników retencyjnych.

Powyższe zadania będą umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu gminy objętych wieloletnią prognozą finansową.

Finansowanie będzie odbywało się w oparciu o budżet gminy, z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz środków Funduszu Ochrony Środowiska, a także innych możliwych do pozyskania środków zewnętrznych.

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Bartosz DOMASZEWICZ**

Załącznik Nr 4  
do uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 2025 r.

**Dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa  
w art. 67 a ust. 3 i 5 ustawy.**

**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: Smutnej, Telefonicznej i Strajku Łódzkich Studentów w 1981 r., do terenów kolejowych.**

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr IV/108/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 lipca 2024 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Smutnej, Telefonicznej i Strajku Łódzkich Studentów w 1981 r., do terenów kolejowych.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni 21,7 ha położony jest w centralnej części miasta, w południowej części dzielnicy Bałuty i w północno-wschodniej części dzielnicy Śródmieście, w granicach osiedli: Bałuty Doły oraz Śródmieście Wschód. Obszar obejmuje w przeważającej mierze tereny ogrodów działkowych zrzeszonych w Polskim Związku Działkowców (Rodzinne Ogrody Działkowe: „Słoneczny Ogród”, „Bankowiec” i „Morwa”), a także – teren niezrzeszonego w Polskim Związku Działkowców ogrodu działkowego przy ul. Smutnej, fragment zaplecza magazynowego Komendy Wojewódzkiej Policji w Łodzi oraz przy ul. Telefonicznej – teren zabudowy usługowej. Południowa część obszaru objętego projektem, zagospodarowana jako ogrody działkowe, położona jest w dolinie cieków ze Stoków.

Granice obszaru objętego planem miejscowym wyznaczają:

- od północy – ul. Smutna,
- od wschodu – linia kolejowa nr 16,
- od południa – ul. Strajku Łódzkich Studentów w 1981 r. oraz granica Rodzinnego Ogrodu Działkowego "Morwa",
- od zachodu – granice Rodzinnych Ogródów Działkowych: "Morwa", "Bankowiec" i "Słoneczny Ogród".

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Celem planu jest zabezpieczenie korytarza komunikacyjnego dla realizacji projektowanego przedłużenia ulicy Konstytucyjnej, zachowanie i ochrona terenów wspierających system ekologiczny miasta oraz porządkowanie i uzupełnianie istniejących struktur zabudowy, 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.

Obszar objęty projektem planu miejscowego w obowiązującym studium znajduje się w dwóch jednostkach funkcjonalno-przestrzennych:

- U – tereny zabudowy usługowej – wskazane wzdłuż projektowanej ulicy „Konstytucyjnej” do linii kolejowej nr 16,
- D – tereny ogrodów działkowych – obejmujące istniejące ogrody działkowe.

W zakresie układu komunikacyjnego Studium UiKZP wyznacza tereny dróg, tj. projektowaną ulicę „Konstytucyjną” jako drogę klasy głównej, stanowiącą dopełnienie zewnętrznej obwodnicy miasta i ul. Telefoniczną - drogę klasy zbiorczej, jako element ramowo-rusztowego układu drogowego miasta. W studium korytarz „Konstytucyjnej” na

rozpatrywanym odcinku, tj. między węzłami z ul. Wojska Polskiego i ul. Telefoniczną został poprowadzony na granicy jednostek WZ3 i M2 oraz U. Jednak analizy stanu istniejącego w momencie sporządzenia projektu planu miejscowego, a także projektu planu miejscowego dla sąsiedniego obszaru, sporządzanego na podstawie uchwały Nr LX/1822/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 1 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Smutnej, Telefonicznej, Bystrzyckiej i Łomnickiej, wykazały konieczność wypracowania innego korytarza. Wybrano ostatecznie korytarz biegnący wzdłuż pobliskiej linii kolejowej nr 16 relacji Łódź Widzew-Kutno, nie zmieniając znacząco lokalizacji wskazanych w Studium UiKZP węzłów, tj. z ulicami Wojska Polskiego i Telefoniczną. Wybrany przebieg kumuluje uciążliwości dwóch tras komunikacyjnych – kolejowej i drogowej w jednym pasie, a przy tym przebiega przez tereny w mniejszym stopniu chronione, niż zabudowa mieszkaniowa, tj. wzdłuż jednostek funkcjonalno-przestrzennych studium - U (tereny zabudowy usługowej) i AG1 (tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości), gdzie zlokalizowana jest m.in. baza samochodowa, Areszt Śledczy w Łodzi i zaplecze magazynowe Komendy Wojewódzkiej Policji w Łodzi. Powyższe działania są zgodne z obowiązującym studium, które dopuszcza możliwość zmiany przebiegu elementów liniowych, m. in. projektowanych dróg, pod warunkiem utrzymania ciągłości systemu. Jak wskazano wyżej ciągłość systemu komunikacyjnego zostanie zachowana przez powiązanie trasy ze wskazanymi w studium węzłami.

Projekt planu miejscowego zgodnie ze Studium UiKZP wyznacza:

- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług 1MWW-U - wyznaczony między drogą projektowaną w sporządzanym dla sąsiedniego obszaru projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Smutnej, Telefonicznej, Bystrzyckiej i Łomnickiej a projektowaną ulicą „Konstytucyjną”, dla fragmentu nieruchomości położonej przy ul. Telefonicznej bn. - działka nr 145/4 oraz fragmentu nieruchomości sąsiedniej - działka nr 145/5, a także działki nr 150, w obrębie B-53,
- teren usług lub stacji paliw płynnych 1U-INS - wyznaczony przy skrzyżowaniu dróg 1KDG - projektowane przedłużenie ulicy „Konstytucyjnej” i 2KDZ - ul. Telefoniczna,
- teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego 1UB - wyznaczony przy projektowanej drodze 1KDG, dla fragmentu nieruchomości położonej przy ul. Smutnej 23 - działka nr 152/3 w obrębie B-53,
- tereny dróg publicznych: drogi głównej 1KDG (projektowane przedłużenie ulicy „Konstytucyjnej” wraz ze skrzyżowaniem z ul. Telefoniczną), drogi zbiorczej 1KDZ i 2KDZ (ul. Telefoniczna) i drogi dojazdowej 1KDD (ulica bez nazwy - dojazd do nieruchomości położonej przy ul. Telefonicznej 23A-23E),
- teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR - istniejąca droga wewnętrzna,
- teren infrastruktury technicznej 1I - wyznaczony przy projektowanej drodze 1KDG dla utrzymywania dróg publicznych, zwłaszcza w zakresie odwodnienia projektowanego przedłużenia ulicy „Konstytucyjnej”, w tym budowy zbiorników odwodnieniowych, a także, w razie potrzeby innych elementów infrastruktury technicznej, zgodnie z przeznaczeniem,
- tereny ogrodów działkowych: 1ZD, 2ZD, 3ZD i 4ZD, wyznaczone w miejscu istniejących ogrodów działkowych i na terenie przyległym (część działki nr 146, obr. B-53 i część działki nr 101/1, obr. S-3) – w celu ich powiększenia.

Obszar objęty projektem planu znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej o znaczeniu państwowym nr 16 relacji Łódź Widzew-Kutno (działki nr 157/8, 157/9, 157/10, 157/11 w obrębie B-53 oraz działki nr 1/32, 1/33 i 1/34 w obrębie W-14) znajdującej się poza granicami obszaru objętego projektem planu, stanowiącej teren zamknięty (zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r.). W celu wyznaczenia stref, w których będą obowiązywały ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu z Wydziału Geodezji i Regulacji Stanów Prawnych Polskich Kolei Państwowych S.A. pozyskano mapę zasadniczą dla obszaru kolejowego. W projekcie planu w terenach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej, wyznaczono strefę „A” z ograniczeniami w sytuowaniu budowli i budynków oraz strefę „B” z ograniczeniami w wykonywaniu robót ziemnych, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego. Wskazano również ograniczenia w sytuowaniu drzew i krzewów, które należy stosować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

W projekcie planu zrezygnowano z ustalania szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenów wynikających z występowania istniejących sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz ciepłociągów wody gorącej. Szczegółowe rozwiązania dotyczące ograniczeń w użytkowaniu nieruchomości, przez które ta sieć przebiega, będą wdrażane na etapie realizacji inwestycji, na warunkach uzyskanych od gestora sieci. Wynika to z konieczności zapewnienia racjonalnych możliwości zagospodarowania i realizacji zabudowy na nieruchomościach przeznaczonych na cele budowlane. Rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest brakiem powszechnie obowiązujących przepisów prawnych wskazujących zakres ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z występowania tej infrastruktury technicznej.

W granicach obszaru objętego projektem planu nie występuje sieć gazowa, w związku z tym nie występują ograniczenia w użytkowaniu terenów związane z tą siecią.

Natomiast, ze względu na występowanie w obszarze objętym projektem planu napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, wyznaczono na rysunku projektu planu strefę ochronną od tych 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), 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 ww. ustawy prawo ochrony środowiska. Ze źródeł tych nie wynikają przekroczenia dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku na terenie województwa łódzkiego.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527).

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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. Uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 tej ustawy, sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania oraz wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Przedmiotem projektu planu dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Smutnej, Telefonicznej i Strajku Łódzkich Studentów w 1981 r., do terenów kolejowych jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zabudowy oraz zagospodarowania terenów, określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad scalania i podziału nieruchomości, określenie szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu terenów, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej oraz granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w przedmiotowym projekcie planu nie określono: zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa oraz sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Na obszarze objętym projektem planu miejscowego nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Sposób zagospodarowania poszczególnych nieruchomości ustalany jest w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

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

1. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ww. ustawy w projekcie planu oraz w trakcie procedury jego sporządzania uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie:

a) przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających, linii zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenów, parametrów i zasad kształtowania zabudowy, zasad w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych i kolorystyki obiektów,

b) wymagań w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze objętym projektem planu należą:

- tereny dróg publicznych,
- teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez ochronę terenów ogrodów działkowych - wspierających system ekologiczny miasta, przy jednoczesnym zapewnieniu korytarza drogowego dla planowanego przedłużenia ul. Konstytucyjnej - drogi klasy „G”, stanowiącej ważny element systemu komunikacyjnego miasta oraz dopełnienie istniejących struktur zabudowy nowymi terenami budowlanymi, dotychczas niezagospodarowanymi, ze względu na ograniczony dostęp do dróg;

3) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez określenie:

a) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dostosowanych do istniejącej zabudowy i sposobu zagospodarowania obszaru, istniejącej infrastruktury technicznej i drogowej oraz ukształtowania terenu i występowania obszarów zieleni,

b) zasad ochrony zieleni – wyznaczając w miejscu istniejących rodzinnych ogrodów działkowych – tereny ogrodów działkowych: 1ZD, 2ZD, 3ZD i 4ZD,

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

4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i zmniejszenia podatności na zmiany klimatu, poprzez określenie:

a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, dróg i obiektów mostowych,

b) dopuszczenie lokalizacji zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii energię inną niż energia wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii na terenach: 1MWW-U, 1U-INS, 1UB i 1I, oraz w całym obszarze objętym projektem planu - mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii, przy czym na obszarze planu nie wprowadza się zakazu, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

c) nakazu stosowania kompleksowych rozwiązań w zakresie gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, wód deszczowych i roztopowych oraz gospodarki odpadami poprzez:

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

- doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczonych 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,

- prowadzenie gospodarki odpadami poprzez miejski system gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

d) pozostałych zasad - w zakresie ochrony powietrza, wód, ochrony przed hałasem i polami elektromagnetycznymi,

e) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla wszystkich terenów, na których dopuszczona jest lokalizacja budynków

- z wyjątkiem wymogów w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin, ze względu na brak ich występowania w obszarze objętym projektem planu;

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

a) określenie zasad ochrony środowiska,

b) określenie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

c) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,

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

- w strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych, poprzez zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,

- wynikających z położenia w sąsiedztwie linii kolejowej, tj. ograniczenia sytuowania budowli i budynków – na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa „A”, ograniczenia w wykonywaniu robót ziemnych – na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa „B” oraz ograniczenia w sytuowaniu drzew i krzewów – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego,

- wynikających z położenia całego obszaru planu w granicach powierzchni ograniczające zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) – zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów zagospodarowania terenu i wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz drogową, przy wskazywaniu terenów zabudowy;

7) prawo własności, poprzez kształtowanie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dotychczasowego ich zagospodarowania i zabudowy, ingerując w własność prywatną w sposób racjonalny, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego, w celu wyznaczenia terenów rozmieszczenia inwestycji celu 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 w sposobie zagospodarowania terenu, również w związku z położeniem całego obszaru objętego projektem planu w granicach powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), a także umożliwiając wykorzystanie 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 granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, a także zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ładu przestrzennego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenia wszystkich terenów w infrastrukturę techniczną – wodociągową, kanalizacyjną, ciepłowniczą, elektroenergetyczną, gazową i telekomunikacyjną oraz ustalając zasady jej realizacji;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktu planowania przestrzennego, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez podanie do publicznej wiadomości za pośrednictwem strony internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,

stanowiącej Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi, a także ogłoszenia w prasie miejscowej i na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi, informacji o:

a) przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i możliwości składania wniosków do planu miejscowego na piśmie w formie papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej,

b) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881 i 1940) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej i umożliwienie jej przebudowy i rozbudowy oraz budowy nowej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy;

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, poprzez wprowadzenie w projekcie planu zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, dróg i obiektów mostowych, przy czym na obszarze objętym projektem planu nie występują zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2. W projekcie planu nie uwzględniono wymienionych w art. 1 ust. 2 ww. ustawy:

1) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania w obszarze objętym projektem planu takich obiektów;

2) potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, ze względu na nie wyznaczenie w projekcie planu terenów rolniczych.

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 i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W terminie przewidzianym do składania wniosków zgodnie z art. 17 pkt 1 ww. ustawy wpłynęło 915 wniosków, w tym 888 spełniających wymogi formalne. Natomiast na podstawie art. 17 pkt 2 ww. ustawy prezydent miasta zawiadomił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu. Wpłynęło 14 wniosków, w tym 4 spełniające wymogi formalne. Zgodnie z art. 8k ust. 1 ww. ustawy, przed rozpoczęciem konsultacji społecznych, Prezydent Miasta Łodzi, w formie zarządzenia, przedstawił propozycję rozpatrzenia wniosków spełniających wymogi formalne. Wnioski nie spełniające wymogów formalnych nie podlegały rozstrzygnięciu.

4. Zgodnie z art. 1 ust. 4 ww. ustawy w projekcie planu miejscowego uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, walory przyrodnicze przestrzeni, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni przy planowaniu nowej zabudowy. Nowe

tereny zabudowy zaplanowano wyłącznie jako uzupełnienie i kontynuację istniejących struktur funkcjonalno-przestrzennych, również znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem, w oparciu o drogi istniejące lub projektowane w planach dla sąsiednich obszarów, uwzględniając konieczność minimalizowania obsługi terenów z projektowanej trasy „Konstytucyjnej”. Zaproponowane rozwiązania przestrzenne uwzględniają i ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów po istniejących i projektowanych drogach publicznych, również projektowanej ulicy „Konstytucyjnej”, której szerokość umożliwia lokalizację ścieżek rowerowych i pieszych, a także poprzez dopuszczenie realizacji dróg wewnętrznych we wszystkich terenach.

## **II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Łodzi oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

Zgodnie z wymogiem art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Prezydent Miasta Łodzi dokonał analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz przekazał Radzie Miejskiej w Łodzi. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęta uchwałą Nr LXXXVIII/2684/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 13 marca 2024 r. nie wskazuje na nieaktualność studium na obszarze objętym projektem planu. Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej ww. oceny.

Projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie:

- w zakresie dostępności architektonicznej – poprzez określenie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
- w zakresie dostępności cyfrowej – poprzez zapewnienie dostępności 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), która umożliwia zapoznanie się ze stanem zaawansowania prac planistycznych, ogłoszeniami o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o rozpoczęciu konsultacji społecznych, uzyskanie informacji o możliwości i terminach składania wniosków i uwag oraz zapoznanie się z przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami planistycznymi,
- 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.**

Wpływ ustaleń projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został zidentyfikowany i oszacowany w analizie finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy, który wynika z konieczności poniesienia kosztów związanych z realizacją inwestycji

z zakresu układu komunikacyjnego oraz niezbędnej infrastruktury technicznej w zakresie ich odwodnienia, jak również nabycia nieruchomości pod realizację ww. inwestycji celu publicznego.

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.

KONSULTACJE SPOŁECZNE