

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Wólczańskiej i Piotra Skargi.

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

uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

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

- 1) rysunku planu wykonanego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w 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) 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;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) dach płaski – dach o spadkach połaci do 15°;
- 2) detal architektoniczny – elementy występujące na powierzchni elewacji, których rozmieszczenie jest częścią jej układu kompozycyjnego, lub na powierzchni ścian i sufitu przejazdu bramowego, mające głównie funkcję dekoracyjną, w tym: gzymsy, pilastry, lizeny, kolumny, półkolumny, opaski okienne, płyciny, podokienniki, zwieńczenia elewacji lub jej części, nadproża, naczółki, rzeźby, płaskorzeźby, ornamenty, fryzy, balustrady, a także wykończenie powierzchni w formie np.: okładzin, tynków strukturalnych, boniowania, muru ceglanego;
- 3) elewacja frontowa – elewację zabudowy frontowej znajdującą się od strony przestrzeni publicznej;
- 4) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegający do drogi publicznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 5) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 6) instalacja artystyczna – konstrukcję przestrzenną realizowaną w celu podniesienia estetyki miejsca;
- 7) linia rozgraniczająca – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest sytuowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) elementów nadwieszeń takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, podpora konstrukcyjna,
 - c) tarasów, werand i ogrodów zimowych,
 - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - e) instalacji artystycznych,
 - f) zewnętrznych warstw izolacji termicznej, okładzin oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie w przypadku budynków istniejących;
- 9) linia zabudowy obowiązująca – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni elewacji frontowej budynku;
- 10) miejsce zmiany linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 11) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
- 12) przeznaczenie terenu – obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które przeważa na danej działce, przy czym wymóg ten nie obowiązuje w przypadku realizacji dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe na danej działce, a w przypadku dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w danym terenie;

- 13) 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;
- 14) system RAL – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z napisu „RAL” oraz czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają przynależność koloru do umownie określonych grup odcieni (RAL10xx – grupa odcieni żółtych, RAL90xx – grupa odcieni białych i czarnych);
- 15) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone numerem i symbolem;
- 16) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 17) usługi uciążliwe – działalność usługową powodującą przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego danego terenu;
- 18) układ kompozycyjny elewacji – rozmieszczenie elementów na elewacji, tworzące jej podziały i proporcje, w tym usytuowanie: pionowych osi otworów okiennych i drzwiowych, wykuszy, ryzalitów, balkonów, loggii;
- 19) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 20) 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 uchwały, należy rozumieć w sposób określany 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) kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem:
 - a) porządkowania i uzupełniania istniejących struktur zabudowy, w szczególności zdegradowanych lub nie w pełni wykształconych, z poszanowaniem obiektów zabytkowych,
 - b) zapewnienia właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu, w tym pomiędzy terenami inwestycyjnymi i aktywnymi przyrodniczo,
 - c) możliwości szerokiego wachlarza działań budowlanych przy zabudowie istniejącej;
- 2) tereny przeznaczone w planie na cele zabudowy zalicza się do obszarów zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 3) w zakresie przeznaczenia terenów oraz lokalizacji zabudowy:
 - a) zakaz lokalizacji:
 - usług uciążliwych,
 - punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu,
 - b) dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy,
 - c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:

- a) maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji podziemnych – 2,0,
 b) wysokość wyniesionych ponad płaszczyznę dachu elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe oraz pomieszczeń technicznych – maksimum 4,0 m;
- 5) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów dla budynków:
- a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: tynku, kamienia, betonu architektonicznego, metalu, włókno-cementu, ceramiki budowlanej, drewna, szkła.
- b) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:
- naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, metal, drewno, szkło bezbarwne lub w odcieniach szarości,
 - 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)	Opis barw
NCS S	maks. 75	maks. 02	pełny zakres	neutralne, biele, szarości, grafity

- c) dla dachów innych niż płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w postaci:
- blachy dachowej, materiału bitumicznego lub dachówki w odcieniach szarości, grafitu lub naturalnej kolorystyki materiału, z którego wykonane jest pokrycie,
 - szkła bezbarwnego lub w odcieniach szarości,
 - urządzeń fotowoltaicznych.
- d) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w lit. a-c w przypadku indywidualnego opracowania artystycznego ścian w postaci muralu lub instalacji artystycznej;
- 6) w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych:
- a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych oraz w prześwitach bramowych elementów technicznego wyposażenia budynków, z wyjątkiem skrzynek przyłączy oraz instalacji służących iluminacji budynków lub zapewnieniu bezpieczeństwa,
- b) zakaz umieszczania urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji oraz urządzeń fotowoltaicznych:
- na dachach płaskich – w odległości mniejszej niż 4,0 m od linii rozgraniczającej z terenami przestrzeni publicznej oraz o wysokości przekraczającej wraz z obudową 4,0 m,
 - na dachach innych niż płaskie – na połaciach dachowych od strony przestrzeni publicznej.
- c) dopuszczenie umieszczania na elewacjach frontowych skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej, a skrzynek przyłączy gazowych również na ogrodzeniach, wyłącznie jako wbudowanych w ścianę lub ogrodzenie oraz pod warunkiem zastosowania kolorystyki dla widocznej części skrzynek odpowiadającej barwie elewacji lub ogrodzenia, w które są wbudowane, lub w kolorze grafitowym odpowiadającym barwie 7016 w systemie RAL,
- d) 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,
- e) dopuszczenie umieszczania masztów telekomunikacyjnych wyłącznie na dachach budynków o wysokości nie mniejszej niż 15,0 m.

§ 6. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których w obszarze planu należą tereny: zieleni urządzonej 1ZP, komunikacji drogowej publicznej 1KDD i 2KDD, polegające na nakazie stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć:
 - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 2) w zakresie odnawialnych źródeł energii – dopuszczenie wykorzystania w terenach ZP i KDD instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem – tereny MW-U i MW-U-KOG zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców” w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 4) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;
- 5) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami – nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
 - a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej bądź ogólnospławnej 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) wykorzystanie lub retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,
 - d) włączenie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 6) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym – zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) wskazuje się zabytek chroniony przez wpis do rejestru zabytków nr A/98 z dnia 15 czerwca 2012 r. – „Historyczny układ urbanistyczny ulicy Piotrkowskiej na odcinku od al. Piłsudskiego / al. Mickiewicza do ul. Pabianickiej”, w granicach oznaczonych na rysunku planu, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 2) wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej „C” – elementów rozplanowania oraz zabytków obejmującą cały obszar planu, dla której ustala się nakaz zachowania historycznej struktury przestrzennej obejmującej istniejący układ ulic i placów wraz z lokalizacją pierzei stanowiących ich obudowę;

- 3) wskazuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu symbolem E i wymieniony w poniższej tabeli, dla którego ustala się ochronę poprzez nakaz zachowania elementów i parametrów zabytku podlegających ochronie:

Symbol na rysunku planu	Nazwa zabytku	Elementy i parametry budynku podlegające ochronie
E	budynek frontowy	1) Elewacja frontowa a) układ kompozycyjny elewacji, b) detal architektoniczny; 2) Elewacja tylna - układ kompozycyjny elewacji

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości objętych planem:

- 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 gruntu wydzielonych pod drogi lub infrastrukturę techniczną.

§ 10. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych dotyczących prawa lotniczego:

- 1) ograniczenie wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, obejmujące również kominy, anteny oraz inne urządzenia umieszczane na obiekcie, w tym stanowiące inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, ze względu na położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta na obszarze całego planu;
- 2) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych na obszarze całego planu;
- 3) ograniczenie wysokości zabudowy, ze względu na położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) na obszarze całego planu.

§ 11. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych:

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem, służący obsłudze ruchu z terenów przyległych, stanowią:
 - a) tereny komunikacji drogowej publicznej 1KDD i 2KDD (ul. Piotra Skargi),
 - b) drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu;
- 2) układ komunikacyjny zlokalizowany poza granicą obszaru objętego planem, służący obsłudze ruchu z terenów przyległych znajdujących się na obszarze objętym planem, stanowi ul. Wólczańska;
- 3) połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia ul. Wólczańska zlokalizowana poza granicą planu.

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

- 1) dla samochodów osobowych:

- a) 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) 5 miejsc parkingowych na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 2) dla rowerów – 5 stanowisk na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
 - 3) dla zabudowy istniejącej ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów – 0.

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

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

3. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, 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) wyposażanie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji nowej oraz rozbudowanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem stacji transformatorowych zlokalizowanych poza przestrzeniami publicznymi, stacji ładowania oraz elementów infrastruktury technicznej, które jedynie jako nadziemne mogą pełnić swoją funkcję.

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

- 1) podstawowe źródła zaopatrzenia w wodę – wodociąg zlokalizowany w ul. Wólczańskiej i ul. Piotrkowskiej;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków komunalnych – kolektor ogólnospławny IB;
- 3) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz – gazociąg niskiego ciśnienia Dn 90 zlokalizowany w ul. Piotra Skargi;
- 4) podstawowe źródła zaopatrzenia w ciepło systemowe – magistrale wody gorącej 2 x Dn 200 biegnące przez obszar planu;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania Polesie 110/15 kV.

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

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

- 1) IKDD i 2KDD – dla dróg dojazdowych;
- 2) IZP – dla publicznie dostępnego samorządowego parku;
- 3) 1MW-U i 2MW-U – dla zabudowy mieszkaniowej służącej rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego.

2. 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

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren garażu,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) udział powierzchni zabudowy:
 - w terenie 1MW-U – maksimum 0,6,
 - w terenie 2MW-U – maksimum 0,8.
 - b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - w terenie 1MW-U – minimum 0,8, maksimum 1,75,
 - w terenie 2MW-U – minimum 1,2, maksimum 3,0,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 0,15;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 17 m,
 - b) wysokość elewacji frontowej minimum – 9,0 m,
 - c) dachy płaskie.

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

- 1) powierzchnię działki – 2 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 40,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego) lub garażu;
- 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 dla realizacji zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego – teren garażu;

- a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 1,0,
- b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 1,3 i maksimum 5,0,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 0,15;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu dla realizacji zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług:
 - a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 0,8,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,5 i maksimum 3,5,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 0,15;
- 3) dla działek, na których przedmiotem inwestycji jest realizacja budynku, w którym funkcja parkingowa realizowana co najmniej w pierwszej kondygnacji nadziemnej zajmować będzie minimum połowę powierzchni działki lub będzie realizowane przekrycie podwórzy i dziedzińców przeziernymi zadaszeniami dopuszcza się zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do 1.0;
- 4) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 17 m.
 - b) wysokość elewacji frontowej minimum – 9,0 m,
 - c) dachy płaskie.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 800 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 18. 1. Dla terenu **1ZP** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
 - b) teren komunikacji pieszo-rowerowej.
 - c) teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
 - d) teren wód powierzchniowych śródlądowych.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 0,75.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 1 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 45-90°.

§ 19. 1. Dla terenów **1KDD i 2KDD** 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 szerokość w liniach rozgraniczających fragmentu objętego ustaleniami planu:

- 1) drogi 1KDD – zmienną od 4,8 m do 5.5 m. zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) drogi 2KDD - zmienną od 0,9 m do 1.8 m. zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

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

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 22. Traci moc uchwała Nr LXXXVIII/1823/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 4 czerwca 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zarzewskiej, Łomżyńskiej, gen. Jarosława Dąbrowskiego, Rzgowskiej, Bednarskiej, Wólczańskiej, Sieradzkiej i Piotrkowskiej oraz placu Reymonta (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2598) – w części odnoszącej się do obszaru objętego ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 23. 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

RADCA PRAWNY
Kamila Waleśka-Nowak
Kamila Waleśka-Nowak

Projekt zgodny z przepisami prawa
opiniuje pozytywnie
pod względem formalno-prawnym

**DYREKTOR
DEPARTAMENTU PLANOWANIA
I ROZWOJU GOSPODARCZEGO**
Robert Kowalik

**P.O. DYREKTORA
BIURA ARCHITEKTA MIASTA**
Robert Sobalski

Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi
Paulina Górka
Paulina Górka

07.10.2025 r.
GŁÓWNY SPECJALISTA
Michał Pańiak
Michał Pańiak

RADCA PRAWNY
Łd-M-1/33
Lukasz Gajewski
Lukasz Gajewski
7.10.2025 r.

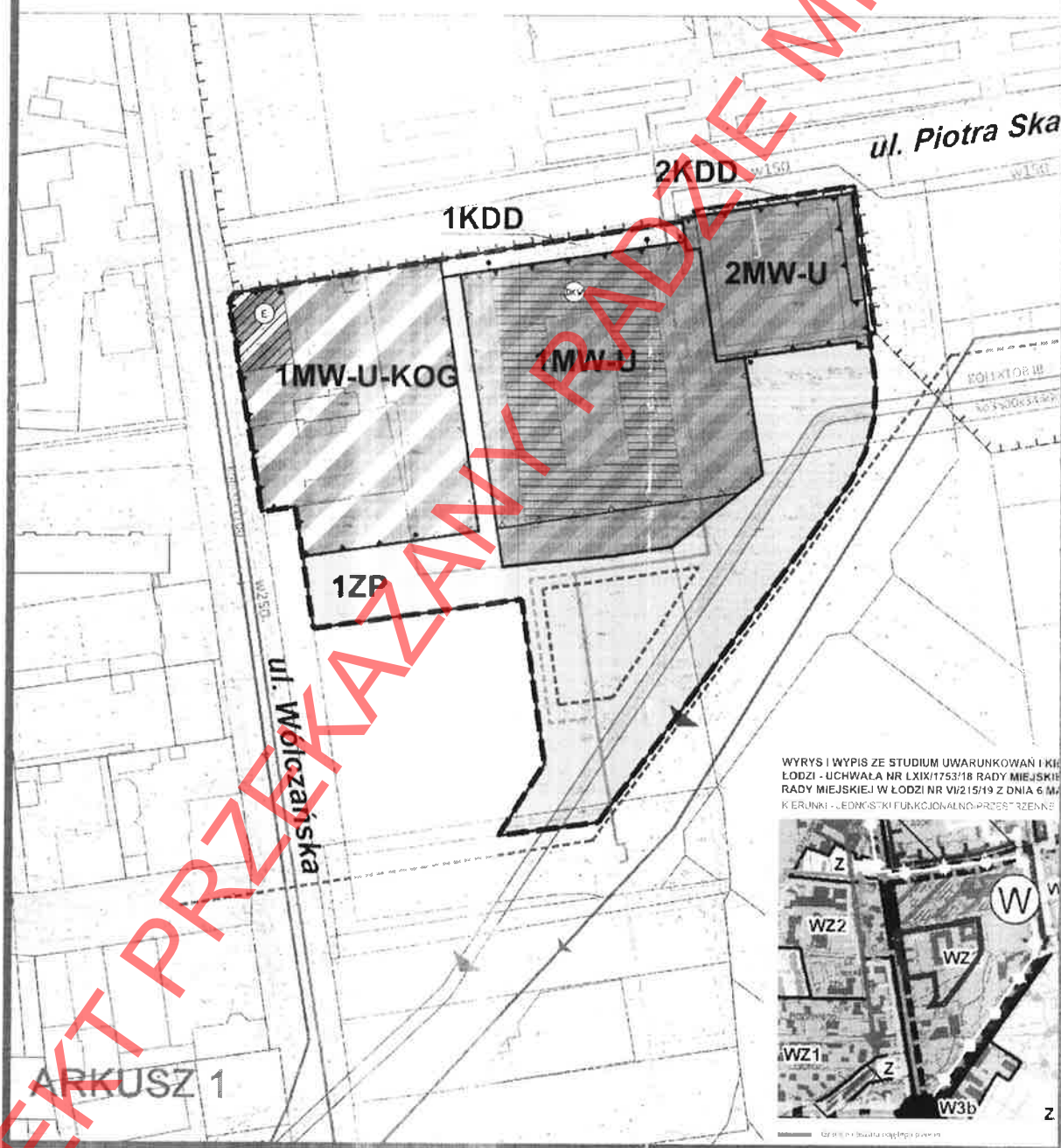
GŁÓWNY PROJEKTANT
Aleksandra Kraszevska
Aleksandra Kraszevska

**KIEROWNIK ZESPOŁU
PROJEKTOWEGO NR 3**
mgr Jakub Obrzydowski
mgr Jakub Obrzydowski

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC WÓLCZAŃSKIEJ I PIO



ZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI TRA SKARGI.

1:1000

USTALENIA OBOWIAZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA OGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIA ZABUDOWY OBOWIAZUJĄCA
	LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKACZALNA
	LINIA ZMIANY LINII ZABUDOWY
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELOKRODZINNEJ LUB USŁUG
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELOKRODZINNEJ, USŁUG LUB GARAŻU
	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
	ZABYTEK WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	DOBROKULTURY WSPÓŁCZESNEJ		KANAL I KOLEKTOR SANITARNY ISTNIEJĄCY
	GRANICE HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO W REJESTRZE ZABYTKÓW		GAZOCIĄG NISKIEGO CIŚNIENIA ISTNIEJĄCY
	PROJEKTOWANY PRZEBIEG KANALU		KABLOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	KANAL ODSZCZÓWY - PRZEBIEG POSTULOWANY		CIEPŁOCIĄG ISTNIEJĄCY I PRZEBIEG POSTULOWANY
	PROJEKTOWANY PODZIEMNY ZBIORNIK RETENCYJNY I REZERWACYJNA LOKALIZACJA		CIEPŁOCIĄG DO PRZEBUDOWY

RYSUNEK PLANU ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ PODPISAMI ELEKTRONICZNYMI PRZEZ PANIĄ LIDIĘ MARIĘ WACHOWIEC Z ŁÓDZKIEGO OŚRODKA GEODEZJI W ŁÓDZI W DNIU 28.03.2024. PODPIS ZWERYFIKOWANO POZYTYWNE

Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych 2000, PL-2000, strefa VI

MPU
ŁÓDŹ

MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁÓDZI

90 - 418 Łódź, al. Tadeusza Kościuszki 19 tel. (42) 628-75-00, (42) 680-75-01

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU
MIASTA ŁÓDZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC WÓLCZAŃSKIEJ I PIOTRA SKARGI**

OSOBY KONTAKTOWE	mgr inż. arch. Magdalena Talar - Wiśniewska
OSOBY KONTAKTOWE	mgr inż. arch. Paulina Górka
OSOBY KONTAKTOWE	mgr Aleksandra Kraszevska mgr Jakub Obrzydowski
OSOBY KONTAKTOWE	mgr inż. Marek Bubiak mgr inż. Monika Meckler
OSOBY KONTAKTOWE	mgr inż. Marek Gruchala
OSOBY KONTAKTOWE	dr Izabela Durecka
inż. rys. 1	Łódź, w/wskali 2025 r.

skala 1:1000

0 20 40 60 80 100 m

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

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Wólczańskiej i Piotra Skargi został poddany konsultacjom społecznym w okresie od 1 sierpnia do 29 sierpnia 2025 r. W terminie trwania konsultacji społecznych i wyznaczonym do wnoszenia uwag nie wpłynęły żadne uwagi.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

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

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

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

- realizacja chodników w terenach dróg dojazdowych,
- oświetlenie terenów zieleni urządzonej,
- budowa zbiornika retencyjnego podziemnego,
- likwidacja odcinka sieci ciepłowniczej,
- budowa odcinka sieci ciepłowniczej.

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 o obiekcie

Rada Miejska w Łodzi na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie
do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic
Wólczańskiej i Piotra Skargi.

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LXXXVII/2638/24 z dnia 21 lutego 2024 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Wólczańskiej i Piotra Skargi.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 1,8 ha obejmuje północno-zachodni fragment miejskiego kwartału ograniczonego terenami dróg publicznych: ulicami Wólczańską, Piotra Skargi, Piotrkowską i Pabianicką. Znajduje się w obrębie jednostki pomocniczej Miasta Łodzi – Osiedla Górniak.

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

Przedmiotem planu, zgodnie z jego uchwałą inicjującą, jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.). W obowiązującym Studium obszar objęty projektem planu znajduje się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „WZ2”, obejmującej tereny zabudowy wielofunkcyjnej. Zgodnie z ustaleniami Studium obszar objęty projektem planu miejscowego wskazany został do przekształceń, zmian strukturalnych, funkcjonalnych i wizerunkowych.

Na obszarze, dla którego sporządzono niniejszy dokument, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zarzewskiej, Łomżyńskiej, gen. Jarosława Dąbrowskiego, Rzgowskiej, Bednarskiej, Wólczańskiej, Sieradzkiej i Piotrkowskiej oraz placu Reymonta uchwalony uchwałą Nr LXXXVIII/1823/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 4 czerwca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2598).

Celem sporządzenia planu miejscowego, który po uchwaleniu uchyli fragment planu obowiązującego jest korekta zapisów planistycznych przy zachowaniu podstawowych założeń przestrzenno-funkcjonalnych planu obowiązującego i zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Zaproponowane w planie rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne są wynikiem analizy obecnego stanu zagospodarowania obszaru, potrzeb rozwojowych tej części miasta oraz dotychczasowych ustaleń planistycznych. W projekcie planu miejscowego rozszerzone zostały możliwości inwestycyjne poprzez wprowadzenie funkcji mieszkaniowej oraz dopuszczenie szerokiego wachlarza działań budowlanych przy budynku „Motozbytu”. Ustalenia planu miejscowego korygują obowiązujące przepisy również w zakresie zasięgu przestrzeni publicznych, szerokości korytarzy drogowych oraz wskaźników zagospodarowania terenów. Jednocześnie uwzględniono ochronę terenów niezabudowanych poprzez utrzymanie dotychczasowych funkcji przyrodniczych i przeznaczenia na cele zieleni publicznej.

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), dalej zwanej „ustawą”.

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

1. W projekcie planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz wymagań w zakresie kształtowania elewacji, dachów budynków oraz kolorystyki i materiałów wykończeniowych obiektów;

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju zachowując właściwe proporcje pomiędzy terenami inwestycyjnymi, a aktywnymi przyrodniczo poprzez wykluczenie możliwości sytuowania budynków w terenie otwartym, biologicznie czynnym i utrzymanie jego funkcji zieleni publicznej oraz kształtowanie możliwości uzupełnienia zabudowy istniejącej, bądź jej wymiany w rozszerzonym niż dotychczas zakresie funkcjonalnym;

3) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym ustalonym zasadom sytuowania urządzeń technicznych oraz infrastruktury technicznej, minimalnej wysokości elewacji frontowej;

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

a) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla wszystkich terenów z wyłączeniem terenów komunikacji;

b) możliwości realizacji zamontowanych na dachu budynku instalacji odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, poprzez brak zakazu lokalizacji takich instalacji,

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

d) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących: infrastruktury technicznej, i dróg,

e) dopuszczenia wykorzystania w terenie ZP i KDD instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,

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

g) wymogu doprowadzenia infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej bądź ogólnospławnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy.

h) wymogu realizacji urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy i dróg,

i) wymogu wykorzystania lub retencjonowania 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,

j) włączenia terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie,

k) zakazu lokalizacji infrastruktury technicznej powodującej przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;

5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, poprzez wskazanie zabytku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oraz określenie elementów i parametrów zabytków podlegających ochronie;

6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez określenie zasad ochrony środowiska, liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych do których w obszarze planu należą teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1ZP oraz tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD i 2KDD;

7) walory ekonomiczne przestrzeni ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów, uwzględniając ich istniejące użytkowanie i zainwestowanie, z zachowaniem wymogów ochrony środowiska, oraz umożliwiając racjonalne zagospodarowanie obszaru poprzez wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;

8) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę w sposób racjonalnie ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną, ograniczone do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym oraz wymogów ochrony środowiska i ładu przestrzennego;

9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:

a) ustalenie ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu oraz ustalając maksymalną wysokość zabudowy.

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

10) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi publiczne, zieleni urządzonej oraz wskazując w projekcie planu możliwość rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalając zasady ich realizacji;

12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktu planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez:

a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego i zbieraniu wniosków, a także o rozpoczęciu konsultacji społecznych w formie zbierania uwag, dyżurów projektanta oraz spotkania otwartego, 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), w formie ogłoszeń w prasie, zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi spełniającej wymogi Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi.

b) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu wyłącznie na formularzu zgodnym z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2509), w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,

c) umożliwienie zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy, w tym:

a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego i zbieraniu wniosków, a także o rozpoczęciu konsultacji społecznych i przekazaniu projektu planu do Rady Miejskiej w Łodzi,

b) bieżące informowanie osób zainteresowanych o pracach projektowych oraz możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy,

c) przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2003 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej dla obsługi zabudowy istniejącej oraz planowanej.

W projekcie planu nie uwzględniono potrzeb zapobiegania poważnym awariom przemysłowym i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska ze względu na brak w obszarze objętym planem obiektów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia awarii oraz wykluczeniem możliwości ich lokalizacji.

2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Łodzi zważył interes publiczny i interesy prywatne, 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, wyznaczonym zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy wpłynęły 2 wnioski, oba spełniające wymogi formalne. Ponadto, na podstawie art. 17 pkt 2 ustawy, prezydent miasta zawiadomił o podjęciu ww. uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniovania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu został określony termin składania wniosków, tj. do 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. W terminie tym wpłynęło 7 wniosków, w tym 3 spełniające wymogi formalne. Stosownie do art. 8k ust.1 ustawy, przed rozpoczęciem konsultacji społecznych sporządzony został wykaz wniosków wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem (Zarządzenie Nr 1306/2025 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 20 czerwca 2025 r.).

W okresie prowadzenia konsultacji społecznych dotyczących przedmiotowego projektu planu, tj. od dnia 1 sierpnia do 29 sierpnia 2025 r., kiedy to możliwe było składanie uwag, a także odbywały się dyżury projektanta, nie wpłynęły żadne uwagi, ani też nie zgłosił się żaden interesariusz. W spotkaniu otwartym przeprowadzonym zgodnie z art. 8i ust. 6 pkt 2 oraz art. 8j pkt 2 ustawy za pomocą środków porozumiewania się na odległość w dniu 21 sierpnia 2025 r. w godz. od 15:30 do 17:00 nie uczestniczył żaden interesariusz.

3. W projekcie planu nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i ciepłowniczej. Podejmując taką decyzję Prezydent Miasta zważył interes Miasta, gestora sieci infrastruktury technicznej oraz interesy prywatne właścicieli poszczególnych nieruchomości. Przepis art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy umożliwia organowi planistycznemu upoważnienie do zawarcia w planie miejscowym postanowień, które mogą w konsekwencji w sposób istotny ograniczać lub nawet pozbawić właściciela lub użytkownika wieczystego możliwości wykonywania konstytucyjnie chronionego prawa własności. Jednakże taka poważna ingerencja w prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć. Rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest brakiem powszechnie obowiązujących przepisów prawnych nakazujących wprowadzenie określonych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że lokalizacja planowanych inwestycji nie powinna być uzależniona od przebiegu infrastruktury technicznej, a jedynie od potrzeb kształtowania struktury przestrzennej miasta.

W wyniku przeprowadzonej analizy parametrów istniejącej sieci gazowej, nie stwierdzono występowania sieci gazowej w granicach obszaru objętego planem. Na

podstawie danych otrzymanych od gestora sieci dotyczących parametrów gazociągów występujących w terenach dróg przyległych do granic obszaru objętego planem tj. daty ich budowy i zastosowanego materiału określono szerokość ich stref kontrolowanych, która jest zgodna z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 640). Określone w ten sposób strefy kontrolowane od gazociągów niskiego ciśnienia znajdują się całkowicie poza granicami obszaru planu. W związku z powyższym w projekcie planu nie wyznaczono stref kontrolowanych od istniejących gazociągów.

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

- 1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny;
- 2) uwzględniono przebieg istniejących tras autobusowych i tramwajowych, które umożliwiają maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) obszar, dla którego został sporządzony projekt planu stanowi część miasta, która jest zagospodarowana. Plan dopuszcza funkcje obecne w obszarze i jego otoczeniu stwarzając możliwości uzupełnienia zabudowy istniejącej, bądź jej wymiany, a także wyklucza możliwości sytuowania budynków w terenie otwartym, aktywnym przyrodniczo, utrzymując jego funkcję zieleni publicznej.

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

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Prezydent Miasta Łodzi dokonał analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęta uchwałą Nr LXXXVIII/2684/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 13 marca 2024 r. nie wskazuje na brak aktualności Studium na obszarze objętym projektem planu.

W momencie dokonywania oceny, obszar planu objęty był obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zarzewskiej, Łomżyńskiej, gen. Jarosława Dąbrowskiego, Rzgowskiej, Bednarskiej, Wólczańskiej, Sieradzkiej i Piotrkowskiej oraz placu Reymonta uchwalonym uchwałą Nr LXXXVIII/1823/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 4 czerwca 2014 r. Ocena aktualności, o której mowa powyżej, nie wskazała niezgodności obowiązującego planu miejscowego z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej ww. oceny.

Projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie:

- 1) 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,
- 2) 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, ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu, uzyskanie informacji o możliwości i terminach składania wniosków oraz umożliwia zapoznanie się z rozwiązaniami planistycznymi przyjętymi w udostępnionym projekcie planu,

3) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej poprzez wykorzystanie w serwisie internetowym Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi zdalnego dostępu online do usługi tłumacza przez strony internetowe i aplikacje, zamieszczanie na stronie internetowej postaci plików elektronicznych zawierających teksty odczytywane maszynowo, a także zapewnienie, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, komunikacji z podmiotem publicznym w formie określonej w tym wniosku.

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

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

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

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

Z-ca Dyrektora
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi

Paulina Górską
Paulina Górską