

**UCHWAŁA NR  
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI  
z dnia 2023 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Warszawskiej, Centralnej, Góralskiej i Tęczowej.**

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 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) 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 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029), Rada Miejska w Łodzi

**uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

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

- 1) rysunku planu wykonanego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, 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. 1. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania 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.

2. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące oraz oznaczenia informacyjne, zgodnie z legendą zamieszczoną na rysunku planu.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie:

- 1) ustaleń dla całego obszaru objętego planem zawartych w rozdziale 2;
- 2) ustaleń szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3;
- 3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

4. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

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

- 1) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 2) elewacja frontowa – elewacja zabudowy frontowej znajdująca się od strony przestrzeni publicznej;
- 3) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do drogi publicznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 4) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 5) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczona na rysunku planu linia określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest 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 nadwieszzeń, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
  - c) tarasów, werand i ogrodów zimowych,
  - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
  - e) zewnętrznych warstw izolacji termicznej, okładzin elewacyjnych oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie w przypadku zabudowy istniejącej;
- 7) linia zabudowy równoległej – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której lub równoległe do której w odległości nie większej niż 7 m od linii rozgraniczającej drogi obowiązuje sytuowanie elewacji frontowej budynku na minimum 50% długości tej linii;
- 8) miejsce zmiany linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 9) nadzór archeologiczny – rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 10) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane przy budynkach istniejących obejmujące: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych;
- 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 działce, a w przypadku dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe na danym terenie;
- 13) strefa ochrony archeologicznej – rodzaj strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
- 14) 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;
- 15) 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 (np. RAL10xx – grupa odcieni żółtych, RAL90xx – grupa odcieni białych i czarnych);
- 16) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone numerem i symbolem;
- 17) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łodzi;
- 18) usługi uciążliwe – działalność usługowa powodująca przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego terenu;
- 19) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 20) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 21) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty pionowe części nadziemnych wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 22) wysokość zabudowy – określona w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzona od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu połączenia dachu;
- 23) zabudowa frontowa – zabudowa lokalizowana na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych;
- 24) 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 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 – ochronę układu urbanistycznego osiedla mieszkaniowego poprzez kształtowanie zabudowy, zieleni i układu komunikacyjnego;
- 2) w zakresie przeznaczenia terenów – zakaz lokalizacji:
  - a) usług uciążliwych,
  - b) usług w zakresie obsługi komunikacji takich jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe i stacje obsługi samochodów powyżej 2 stanowisk dla samochodów, myjnie samochodowe,
  - c) punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;
- 3) w zakresie lokalizacji zabudowy:
  - a) dla działek budowlanych, dla których wyznaczono więcej niż jedną linię zabudowy, inną niż linia zabudowy nieprzekraczalna, nakaz lokalizacji obiektu budowlanego zgodnie z przynajmniej jedną z tych linii,
  - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - c) zakaz lokalizacji zabudowy innej niż frontowa w odległości mniejszej niż 12,0 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej,
  - d) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu a niespełniającej wymagań dotyczących linii zabudowy:
    - zlokalizowanej w całości poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
    - zlokalizowanej w części poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy do parametrów określonych w planie oraz rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
    - zlokalizowanej w obrębie linii zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy do parametrów określonych w planie bez konieczności jej realizacji w linii zabudowy równoległej;
- 4) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:
  - a) intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,
  - b) dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, określa się maksymalną wysokość – 30,0 m,
  - c) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w ustaleniach szczegółowych:
    - przekraczającej maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy lub maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
    - nieosiągającej minimalnej intensywności zabudowy albo minimalnej wysokości zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania, bez konieczności osiągnięcia minimalnych parametrów określonych w planie,

- dopuszczenie zachowania kształtu dachu, niezgodnego z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3, w przypadku prowadzenia robót budowlanych polegających na rozbudowie, przebudowie lub remoncie zabudowy istniejącej;
- 5) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów dla budynków:
- a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: betonu architektonicznego, ceramiki budowlanej, drewna, kamienia naturalnego, metalu, tynku, szkła, włókno-cementu,
  - b) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:
    - naturalnej kolorystyki zastosowanych materiałów wykończeniowych,
    - dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających w systemie NCS barwom o 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. 60	maks. 02	Y, N, G	neutralne, biele, szarości, grafity

- c) dla dachów innych niż płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w naturalnym kolorze materiału lub w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym;
- 6) w zakresie lokalizowania urządzeń technicznych:
- a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków takich jak klimatyzatory, przewody kominowe, za wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków,
  - b) zakaz umieszczania na połaciach dachowych widocznych od strony terenów przestrzeni publicznych urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji oraz masztów telekomunikacyjnych,
  - 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 lub w kolorze, który określają przepisy odrębne,
  - d) dopuszczenie zakładania na obiektach budowlanych usytuowanych przy granicy z terenami dróg publicznych elementów trakcji, 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;
- 7) w zakresie powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązują parametry określone w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, z wyjątkiem:
- a) działek wydzielonych pod drogi publiczne oraz wewnętrzne, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

§ 6. Ustala się wymóg wynikający z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 1KDL i 2KDL oraz od 1KDD do 11KDD polegający 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:

- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg;

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

- a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
- b) realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczanych na cele zabudowy i dróg,
- c) włączenie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;

3) w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa;

4) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;

5) w zakresie ochrony przed hałasem:

- a) tereny od 1MNB-MNB-U do 11MNB-MNB-U zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- b) teren 1MNB-MNS zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- c) tereny od 1MWW do 4MWW zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- d) teren 1U zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” lub „tereny domów opieki społecznej” w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

6) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi – zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczeniem 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.

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

§ 9. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) wskazuje się na rysunku planu granice Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, ustanowionego rozporządzeniem Wojewody Łódzkiego i Wojewody Skierniewickiego z dnia 31 grudnia 1996 r. w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 27, poz. 163 i Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 33, poz. 238);
- 2) dla Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich obowiązują zasady ochrony zgodne:
  - a) z rozporządzeniem Nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 231, poz. 2162),
  - b) z uchwałą Nr LV/1545/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 27 kwietnia 2010 r. w sprawie dostosowania formy prawnej Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 165, poz. 1359).

§ 10. 1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzania 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.

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

- 1) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wskazanych na rysunku planu stref kontrolowanych od gazociągów określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji infrastruktury technicznej gazowej;
- 2) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt 1 zakazy dotyczące stref kontrolowanych nie obowiązują.

§ 12. 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) teren drogi zbiorczej – 1KDZ (ul. Warszawska),
  - b) tereny dróg lokalnych – 1KDL (ul. Tęczowa) i 2KDL (ul. Centralna),
  - c) tereny dróg dojazdowych – 1KDD (ul. Roślinna), 2KDD (ul. Słowicza), 3KDD (ul. Metalowa), 4KDD i 5KDD (ul. Mosiężna), 6KDD (ul. Akademicka), 7KDD (ul. Jodowa), 8KDD (ul. Barbary), 9KDD (ul. Eterowa), 10KDD (ul. Góralska) i 11KDD (ul. Centralna),
  - d) drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu;
- 2) połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają tereny:
  - a) drogi zbiorczej – 1KDZ ( ul. Warszawska),
  - b) drogi lokalnej – 2KDL (ul. Centralna).

§ 13. 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 – 2 miejsca na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z wyjątkiem dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych.

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

- 1) wyposażanie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, jej 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 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) podstawowy element zaopatrzenia w wodę – magistrala wodociągowa BAŁUTY 5 w ul. Wałbrzyskiej;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków bytowych – kolektor IVf;
- 3) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych i roztopowych – rzeka Sokołówka;
- 4) podstawowe źródła zaopatrzenia w gaz – gazociąg niskiego ciśnienia Dn 160 zlokalizowany w ul. Tęczowej;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło systemowe – rurociągi wody gorącej 2 x Dn 80 biegnące po południowej stronie analizowanego obszaru;
- 6) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania Brzezińska 110/15 kV.

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

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

- 1) 1KDZ;
- 2) od 1KDL do 2KDL;
- 3) od 1KDD do 11KDD.

2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów niewymienionych w ust. 1, pod warunkiem ich zgodności z przeznaczeniem terenów.



### Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 17. 1. Dla terenów od 1MNW-MNB-U do 11MNW-MNB-U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego oraz usług kultu religijnego;
- 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) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 30%, z zastrzeżeniem działek, na których powierzchnia zabudowy istniejącej przekracza 30%, dla których ustala się maksimum 40%,
  - b) intensywność zabudowy wolnostojącej – minimum 0,05, maksimum 0,5, z zastrzeżeniem działek, na których intensywność zabudowy istniejącej przekracza 0,5, dla których ustala się maximum 0,8,
  - c) intensywność zabudowy bliźniaczej – minimum 0,05, maksimum 0,7, z zastrzeżeniem działek, na których intensywność zabudowy istniejącej przekracza 0,7, dla których ustala się maksimum 0,9,
  - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach płaskich – maksimum 7,5 m z zastrzeżeniem działek, na których wysokość zabudowy istniejącej przekracza 7,5 m, dla których ustala się maksimum 8,5 m,
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15° do 45° – maksimum 9,5 m, z zastrzeżeniem działek, na których wysokość zabudowy istniejącej przekracza 9,5 m, dla których ustala się maksimum 10,5 m,
    - budynków gospodarczych i garaży – maksimum 6,0 m,
  - b) geometria dachów:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie,
    - budynków gospodarczych i garaży – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie, z dopuszczeniem jednospadowych o kącie nachylenia do 45° dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
  - a) nakaz stosowania ujednoczonych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych dla budynków w zabudowie bliźniaczej,
  - b) dopuszczenie lokalizacji budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

- c) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych lub usługowych na działce budowlanej – łącznie 150 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem działek, na których łączna powierzchnia zabudowy istniejących budynków mieszkalnych lub usługowych wynosi:
- powyżej 150 m<sup>2</sup> do 200 m<sup>2</sup>, dla których ustala się maksimum 200 m<sup>2</sup>,
  - powyżej 200 m<sup>2</sup> do 250 m<sup>2</sup>, dla których ustala się maksimum 250 m<sup>2</sup>,
  - powyżej 250 m<sup>2</sup> do 300 m<sup>2</sup>, dla których ustala się maksimum 300 m<sup>2</sup>,
  - powyżej 300 m<sup>2</sup> do 350 m<sup>2</sup>, dla których ustala się maksimum 350 m<sup>2</sup>,
  - powyżej 350 m<sup>2</sup> do 400 m<sup>2</sup>, dla których ustala się maksimum 400 m<sup>2</sup>,
  - powyżej 400 m<sup>2</sup>, dla których ustala się maksimum 410 m<sup>2</sup>,
- d) zakaz lokalizacji budynków w zabudowie bliźniaczej dla działek, na których łączna powierzchnia zabudowy istniejących budynków mieszkalnych lub usługowych wynosi powyżej 150 m<sup>2</sup>.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m<sup>2</sup>.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 14,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 18. 1. Dla terenu 1MNB-MNS obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 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) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 50%,
  - b) intensywność zabudowy – minimum 0,2, maksimum 1,0,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy – maksimum 8,5 m,
  - b) geometria dachów – dachy płaskie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
  - a) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
  - b) dopuszczenie lokalizacji budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – minimum 500 m<sup>2</sup>.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 19. 1. Dla terenów: 1MWW, 2MWW, 3MWW i 4MWW obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
- 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) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 50%,
  - b) intensywność zabudowy – minimum 0,2, maksimum 1,1,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
    - w terenie 2MWW – minimum 30%,
    - w terenach: 1MWW, 3MWW i 4MWW – minimum 20%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - w terenie 1MWW – maksimum 10,0 m,
    - w terenie 2MWW – maksimum 13,5 m,
    - w terenie 3MWW – maksimum 15,5 m,
    - w terenie 4MWW – maksimum 11,0 m,
  - b) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy wolno stojącej 700 m<sup>2</sup>.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 700 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 5°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego oraz usług kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - b) teren parkingu,
  - 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) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 15%,
  - b) intensywność zabudowy – minimum 0,1, maksimum 0,3,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy:
  - dla zabudowy usługowej – maksimum 10,5 m,
  - dla budynków gospodarczych i garażowych – maksimum 8,0 m,
- b) geometria dachów:
  - budynków usługowych – wielospadowe o spadkach od 20° do 45° lub płaskie,
  - budynków gospodarczych i garażowych – dachy dwuspadowe, wielospadowe o spadku od 20° do 45° lub płaskie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – dopuszczenie wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
  - 1) powierzchnia działki – minimalna – 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki – minimalna – 20,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 5°.

§ 21. 1. Dla terenów: 1KDZ, 1KDL i 2KDL oraz od 1KDD do 11KDD obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) 1KDZ – teren drogi zbiorczej,
  - b) 1KDL i 2KDL – tereny dróg lokalnych,
  - c) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD i 11KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 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 1KDZ – ul. Warszawska:
    - a) teren drogi zbiorczej,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 25,7 m do 46,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dla terenu 1KDL – ul. Tęczowa:
    - a) teren drogi lokalnej,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,6 m do 26,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) dla terenu 2KDL – ul. Centralna:
    - a) teren drogi lokalnej,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 17,7 m do 27,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) dla terenu 1KDD – ul. Roślinna:
    - a) teren drogi dojazdowej,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,4 m do 13,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) dla terenu 2KDD – ul. Słowicza:
    - a) teren drogi dojazdowej,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 16,4 m do 16,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) dla terenu 3KDD – ul. Metalowa:
    - a) teren drogi dojazdowej,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,9 m do 12,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) dla terenu 4KDD – ul. Mosiężna:

- a) teren drogi dojazdowej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 12,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla terenu 5KDD – ul. Mosiężna:
- a) teren drogi dojazdowej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla terenu 6KDD – ul. Akademicka:
- a) teren drogi dojazdowej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,5 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dla terenu 7KDD – ul. Jodowa:
- a) teren drogi dojazdowej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,6 m do 11,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) dla terenu 8KDD – ul. Barbary:
- a) teren drogi dojazdowej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,7 m do 12,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) dla terenu 9KDD – ul. Eterowa:
- a) teren drogi dojazdowej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,9 m do 16,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) dla terenu 10KDD – ul. Góralska:
- a) teren drogi dojazdowej,
  - b) szerokość pomiędzy granicą obszaru objętego planem a północną linią rozgraniczającą zmienna od 18,1 m do 24,2 m, bez uwzględnienia poszerzeń i narożnych ściąg linii rozgraniczających przy skrzyżowaniu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) dla terenu 11KDD – ul. Centralna:
- a) teren drogi dojazdowej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 26,9 m do 29,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

#### **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**

**Marcin GOŁASZEWSKI**

Projektodawcą jest  
Prezydent Miasta Łodzi

  
PIERWSZY WICEPREZYDENT  
MIASTA ŁÓDZI  
Adam Pusłajnik

  
DYREKTOR  
DEPARTAMENTU PLANOWANIA  
I ROZWOJU GOSPODARCZEGO  
Robert Kowalik

  
ARCHITEKT MIASTA  
Marek Janiak  
DYREKTOR  
Biura Architekta Miasta

**RADCA PRAWNY**

  
Hubert Brzeziński  
Łd-M-1557

17.10.2023r.

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

  
DYREKTOR  
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi  
Magdalena Telar-Włodarska  
18.10.2023r.

**STARSZY PROJEKTANT**

  
mgr inż. Joanna Skorek  
16.10.2023r.

**KIEROWNIK ZESPOŁU  
PROJEKTOWEGO NR 3**

  
mgr Jakub Obrzydowski  
16.10.2023r.

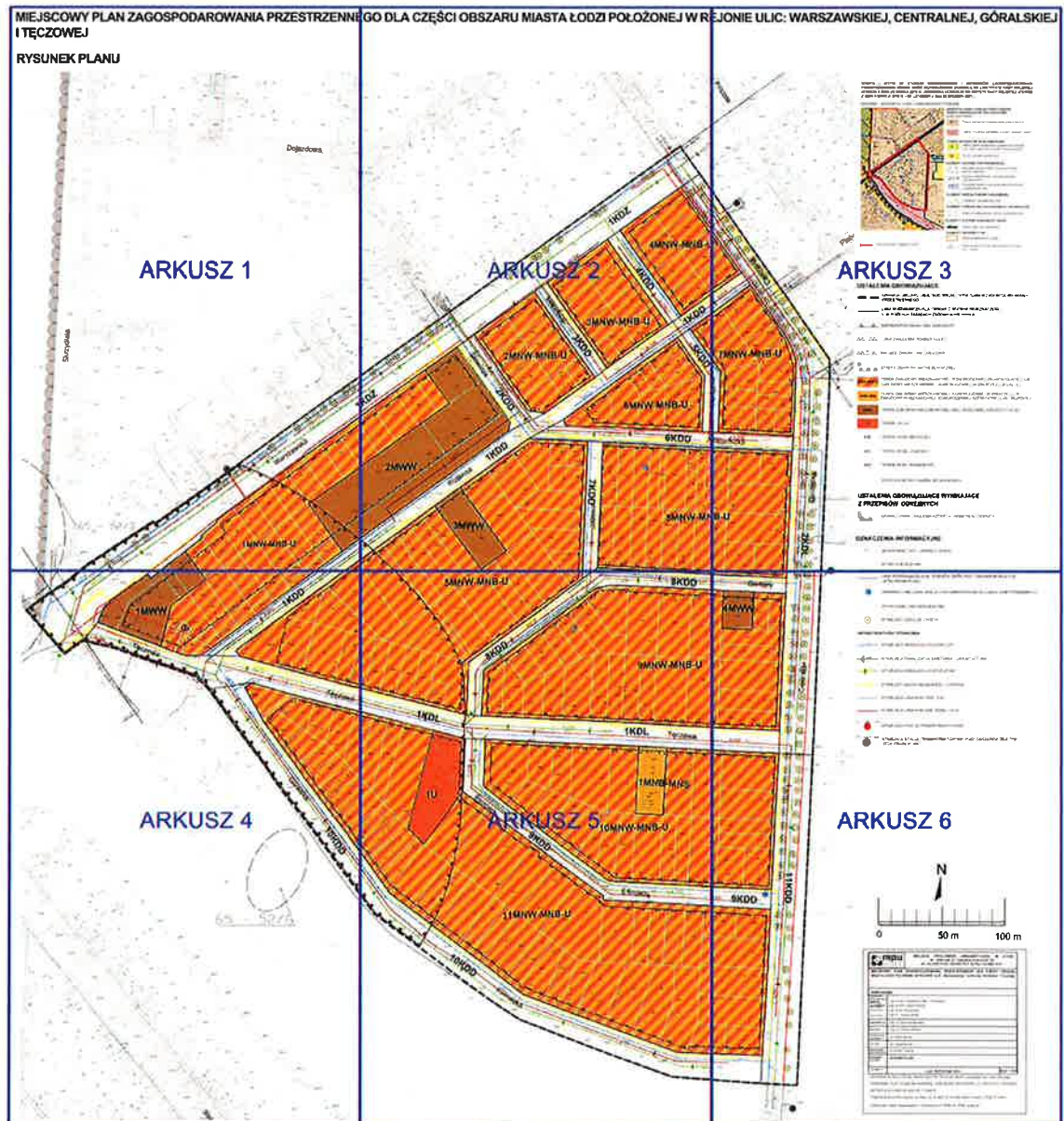
**RADCA PRAWNY**

  
Łd-M-1638  
Łukasz Gajewski  
13.10.2023r.

**KIEROWNIK  
Oddziału Legislacyjnego**

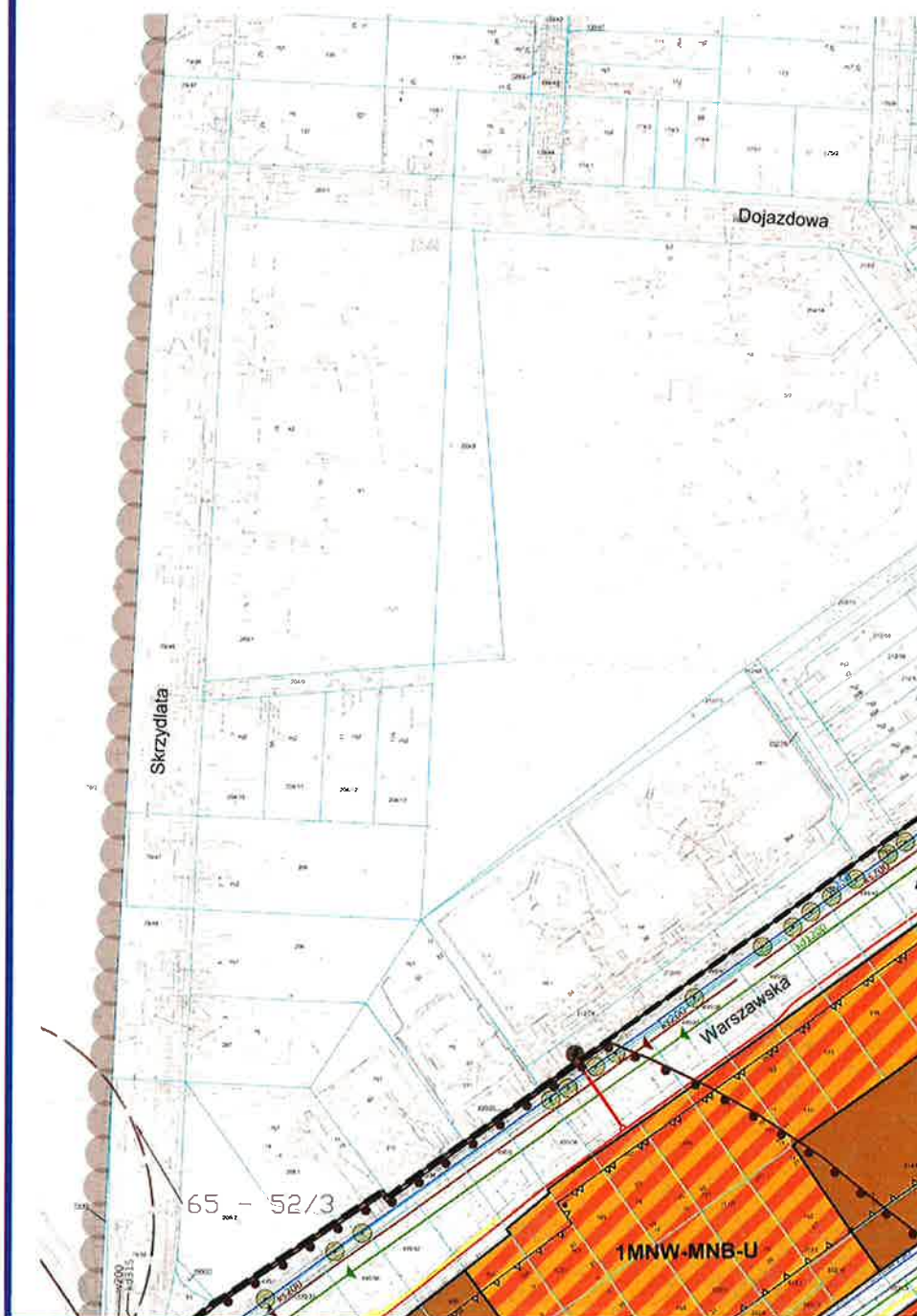
  
Tomasz Urjasz  
12.10.2023r.

ARKUSZ ZBIORCZY



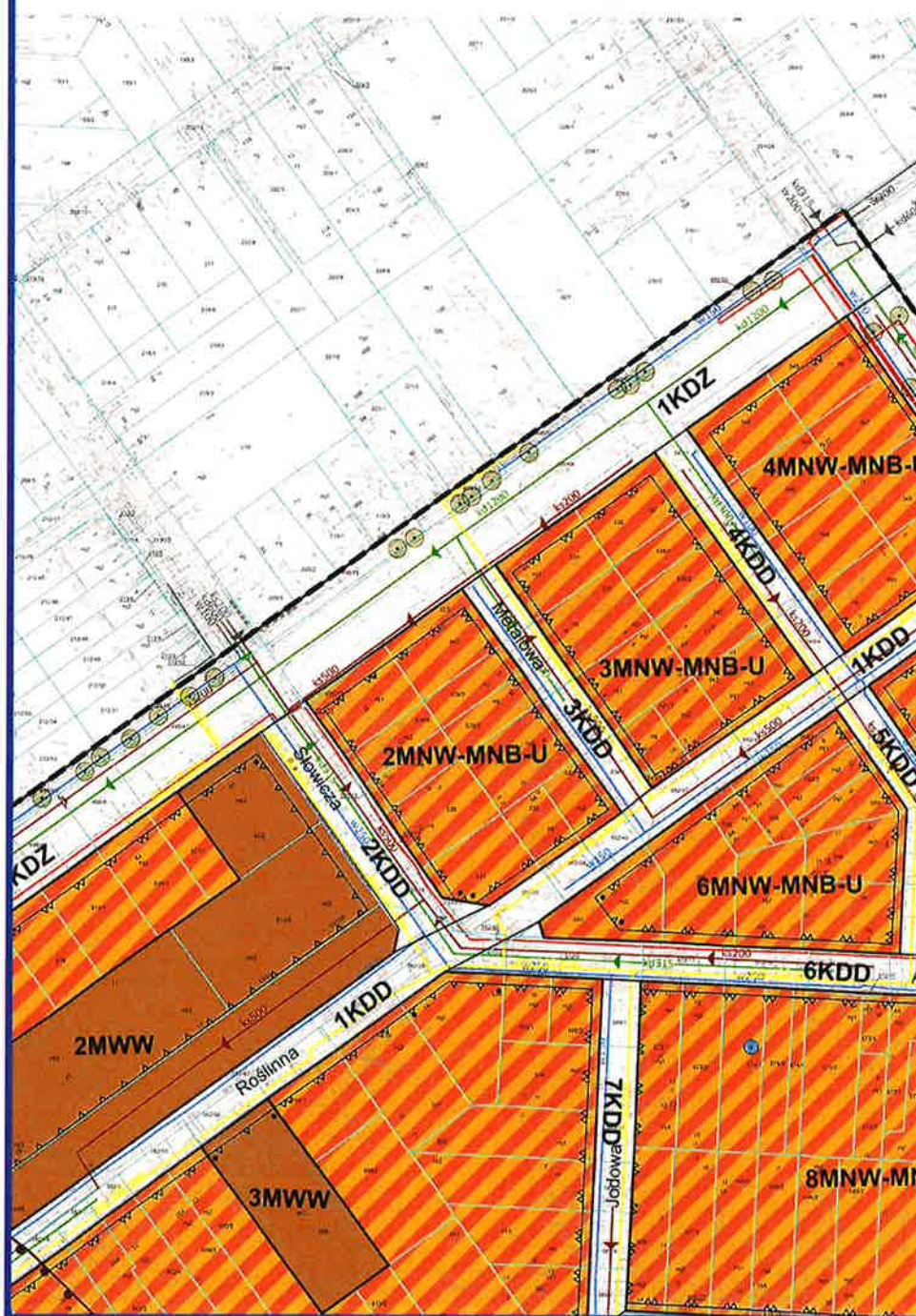
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEJ I TĘCZOWEJ

## RYSUNEK PLANU

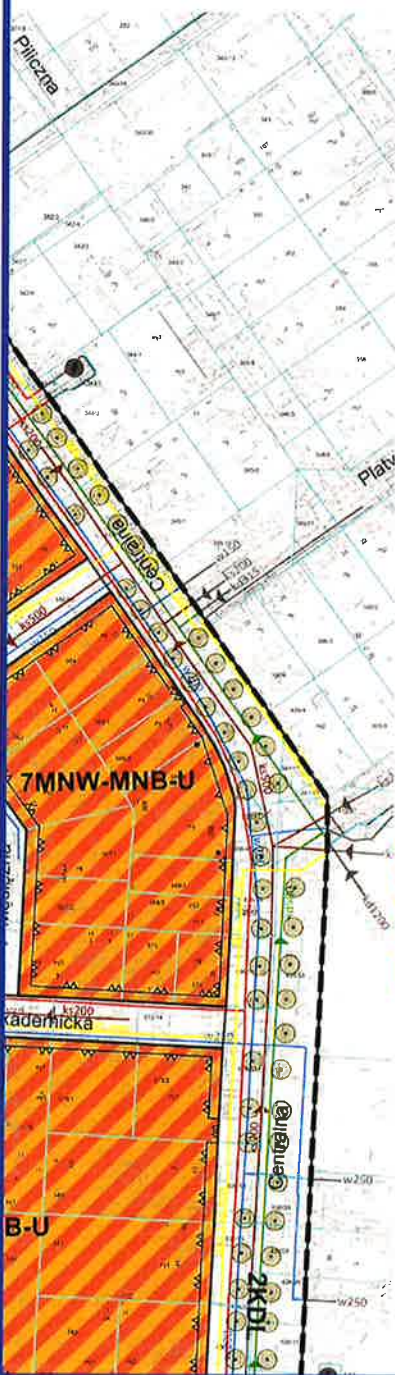




GO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W R



# WYKONANIE ULIC: WARSZAWSKIEJ, CENTRALNEJ, GÓRALSKIEJ



**WYRYS I WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁÓDZI UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR LXIX/1753/18 RADY MIEJSKIEJ W ŁÓDZI Z DNIA 28 MARCA 2018 R., ZMIENIĄCĄ UCHWAŁĄ NR VI/215/19 RADY MIEJSKIEJ W ŁÓDZI Z DNIA 9 MARCA 2019 R. I NR LVI/605/21 z dnia 22 GRUDNIA 2021 r.**

**KIERUNKI - JEDNOSTKI FUNKCJONALNO PRZESTRZENNE**

**JEDNOSTKI FUNKCJONALNO PRZESTRZENNE TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ**  
 Siatka ogólnomiejska

- M3 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U Tereny usługowe usługowej z dużym udziałem zieleni

**TERENY WYŁĄCZONE SPÓD ZABUDOWY**

- Z Tereny zieleni urządzonej o powierzchni powyżej 2 ha i o dużej wartości w skaliie zurbanizowanej
- O Tereny ogólnie służebne

**ELEMENTY SYSTEMU PRZYRODNICZEGO:**

- Przebiegi obszarów objętych planem ochrony przyrody
- Wskazywanie miejsc i elementów krajobrazu
- Planowane obszary zagospodarzone zmianami wodami powierzchniowymi

**ELEMENTY Kształtowania krajobrazu**

- Kształtowanie charakterystyczne

**ELEMENTY DZIEDZICTWA KRAJOWEGO, ARCHEOLOGICZNEGO**

- Strefy konserwacji odwoły, archeologicznej

**ELEMENTY SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO**

- Tereny dróg ulic publicznych

**ELEMENTY INFORMACYJNE**

- Siatka zurbanizowana czarna
- Wody powierzchniowe, skanalizowane, odbiorcze, wód i ścieków

Granicę obszaru objętego planem

## USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- LINIA ZABUDOWY RÓWNOLEGŁEJ
- MIEJSCE ZMIANY LINII ZABUDOWY
- STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ BLIŹNACZEJ LUB USŁUG
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ BLIŹNACZEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ SZEREGOWEJ LUB GRUPOWEJ
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- TEREN USŁUG
- KDZ TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDL TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU

## USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

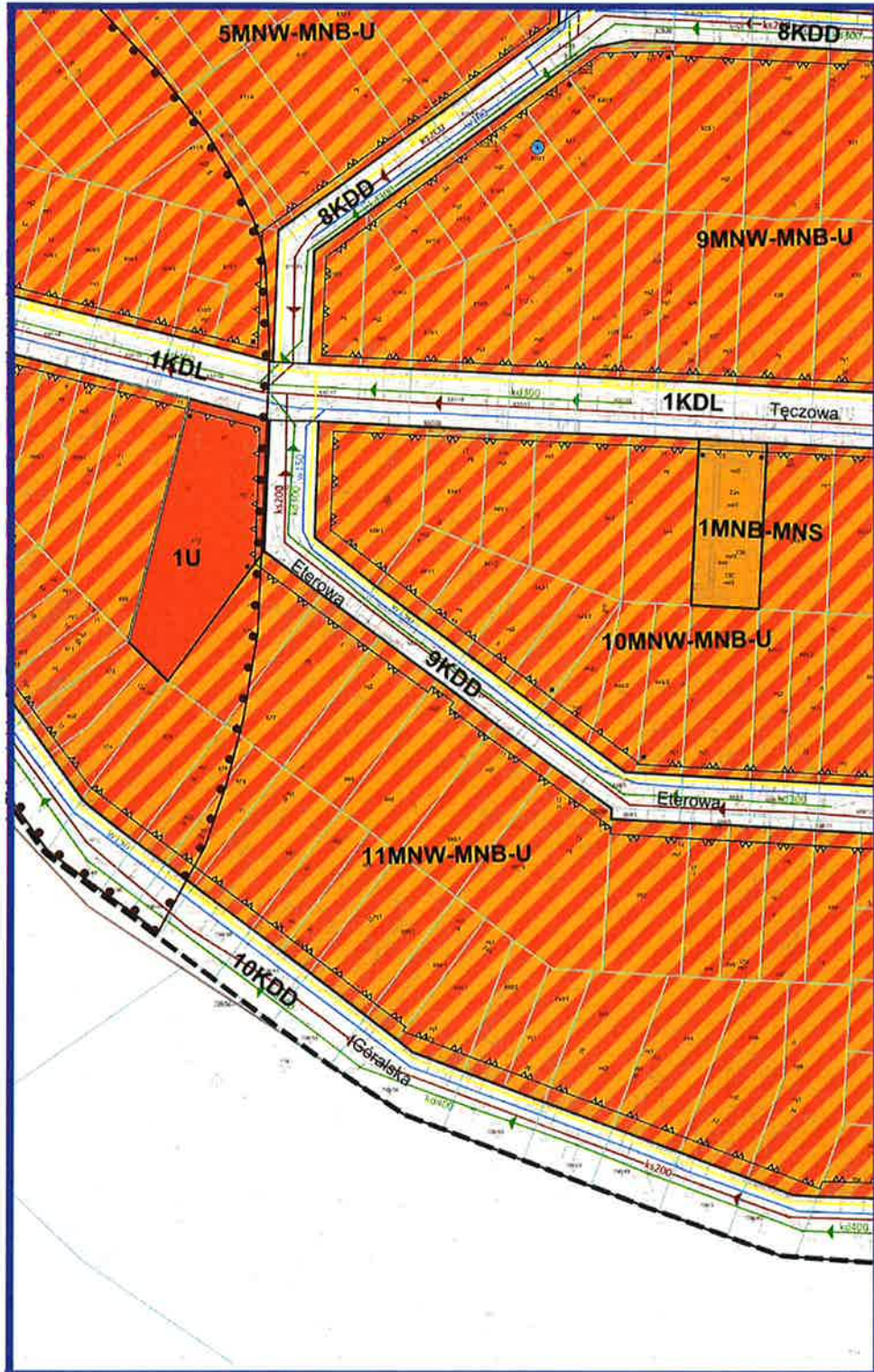
- GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO WZNIESIEŃ ŁÓDZKICH

## OZNACZENIA INFORMACYJNE

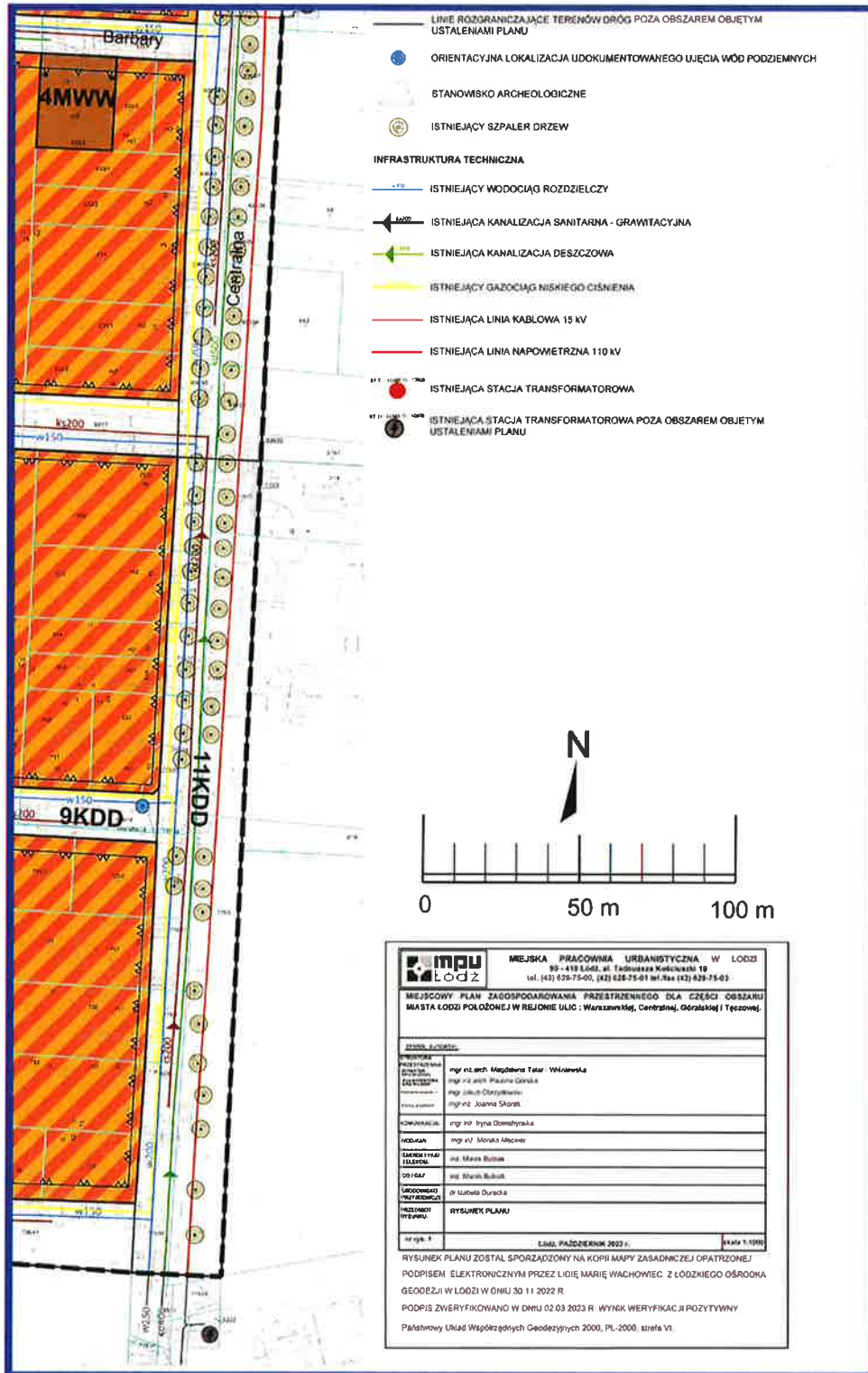
- NR EWIDENCYJNY I GRANICA DZIAŁKI
- ISTNIEJĄCE BUDYNKI

ARKUSZ 4





# ARKUSZ 6



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 2023 r.

## **ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU WNIESIONYCH W ZWIĄZKU Z WYŁOŻENIEM DO PUBLICZNEGO WGLĄDU.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Warszawskiej, Centralnej, Góralskiej i Tęczowej został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 18 września 2023 r. do 9 października 2023 r.

W terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag dotyczących projektu planu tj. do dnia 23 października 2023 r. wpłynęło 5 uwag.

### **Uwaga Nr 1**

–wpłynęła 23 października 2023 r.,

–złożona przez ██████████,

–dotyczy działki przy ulicy Akademickiej 8 w Łodzi,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka jest przeznaczona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług (8MNW-MNB-U).

### **Treść uwagi:**

„wnoszę uwagę do paragrafu 17.3 pkt 3) c).

Ograniczenie powierzchni zabudowy do max 150m<sup>2</sup> w rozliczeniu na działkę (bez uwzględnienia powierzchni tej działki) jest pomysłem błędnym. Szczególnie, że w paragrafie 17.3 pkt 1) określa się już maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie max 30%, określa się intensywność zabudowy i wskaźnik biologicznie czynny. Zapis o max 150m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy jest już całkowicie zbędny i w sposób absurdalny blokuje możliwości zabudowy. Np.:

- Na działce 1200m<sup>2</sup> nie będzie można zbudować parterowego domu o powierzchni użytkowej większej niż 95m<sup>2</sup> z garażem na dwa samochody.

- Na działce 1200m<sup>2</sup> graniczna powierzchnia użytkowa lokalu w budynku bliźniaczym to niecałe 120m<sup>2</sup> (na 2 kondygnacjach), przy założeniu nie budowania garażu. A przy planowanym wybudowaniu 2 garaży jednostanowiskowych dla bliźniaka, maksymalna powierzchnia lokalu (mieszkania) musi być mniejsza niż 100m<sup>2</sup>.

Uważam również, że zgoda na budowę w granicy z sąsiadem (paragraf 17.3 pkt 3) b) powinna być usunięta lub powinna przynajmniej mieć dodatkowy warunek np. szerokość działki nie większa niż 16m. Uważam, że zgoda na budowę w granicy w terenie zabudowy willowej jest nieporozumieniem i drogą do konfliktów. Zabudowa w granicy w znacznym stopniu ogranicza możliwości zabudowy na działce sąsiedniej narzucając m.in. zachowanie odległości.

Dodatkowo taka zabudowa zmienia charakter urbanistyczny terenu. WT nieprzypadkowo określają minimalne odległości budynku od granic działki i co do zasady MPZP nie powinno nagminnie zmieniać tych zasad.”

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła uwagi nie uwzględnić.**

**Wyjaśnienie:**

Głównym celem opracowania projektu planu jest ochrona obszaru o ukształtowanej strukturze jednorodzinnej przed ingerencją zabudowy wielorodzinnej oraz budynków jednorodzinnych o kubaturze budynków wielorodzinnych a także określenie parametrów, wskaźników i zasad lokalizowania nowej zabudowy, które stanowiąc będą podstawę do właściwego zagospodarowania obszaru. Plan ustala dla przeważającej części obszaru przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową oraz określa łączną powierzchnię zabudowy dla tych obiektów na działce budowlanej maksymalnie do 150 m<sup>2</sup>. Należy wyjaśnić, że ustalenia projektu planu dopuszczają lokalizację na działce budowlanej wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych, które nie muszą być wliczone do powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego czy usługowego. Określenie w ustaleniach projektu planu wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie 30%, dotyczy lokalizacji wszystkich budynków na działce budowlanej.

Ograniczenie powierzchni zabudowy maksymalnie do 150 m<sup>2</sup> na działce wynika z analizy stanu istniejącego, która wykazała że w obszarze opracowania planu występuje znacząca przewaga budynków, których powierzchnia zabudowy nie przekracza wartości przyjętej w projekcie planu.

Odnosząc się do lokalizacji budynków w granicy działki należy wskazać, że zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli wynika to z ustaleń planu miejscowego. Zasadność dopuszczenia lokalizacji zabudowy w granicy z działką sąsiednią została potwierdzona przeprowadzoną analizą stanu istniejącego, która wykazała występowanie takich budynków w granicach opracowania planu.

**Uwaga Nr 2**

–wpłynęła 23 października 2023 r.,

–złożona przez ██████████

–dotyczy działki nr 646 w obrębie B-22, przy ulicy Tęczowej 23 w Łodzi,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 646, obręb B-22 jest przeznaczona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej (1MNB-MNS).

**Treść uwagi:**

„Rozdział 3 (Ustalenia szczegółowe dla terenów) paragraf 18 dla terenu 1MNB-MNS (działka 646):

·w wydanej decyzji nr DAR-UA-VIII.488.2017 o warunkach zabudowy ustalono wskaźnik pow. zabudowy max 0,35 (obecnie 0,50)

·wskaźnik intensywności zabudowy powinien być max 0,7

·wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20% stwarza precedens zabetonowania prawie całej pow. działki

·brak uregulowań w miejscowym planie ws miejsc postojowych i parkingów na ulicy powoduje blokadę pasa drogowego przed tą posesją, na której mieszka 8 rodzin (Tęczowa 23)

·paragraf 17. pkt. 3b absolutnie niedopuszczalny jest zapis dopuszczający lokalizację budynków przy granicy z sąsiednią działką bez zgody właściciela tej działki.”

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła uwagi nie uwzględnić.**

**Wyjaśnienie:**

W projekcie planu określono parametry zabudowy w oparciu o istniejący stan zainwestowania, umożliwiające funkcjonowanie istniejących obiektów oraz ich modernizację, przebudowę lub wykonanie innych robót budowlanych. Jednocześnie projekt planu dla terenu 1MNB-MNS wprowadza zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych. W związku z tym, przyjęte wskaźniki zagospodarowania terenu uwzględniają także poprawę warunków funkcjonowania obiektu w tym m.in. możliwość wbudowania garaży w bryłę budynku mieszkalnego a tym samym zmniejszenie ilości samochodów parkujących w pasie drogi.

Odnosząc się do lokalizacji miejsc postojowych w granicach pasów drogowych należy wyjaśnić, że postój pojazdów na drogach reguluje ustawa z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1047, 919, 1053, 1088, 1123, 1193, 1234, 1394, 1720, 1723 i 2029) oraz ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2023 r. poz. 645, 760, 1193 i 1688). Nie jest to w zakresie ustaleń planu miejscowego.

Odnosząc się do lokalizacji budynków w granicy działki należy wskazać, że zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli wynika to z ustaleń planu miejscowego. Zasadność dopuszczenia lokalizacji zabudowy w granicy z działką sąsiednią została potwierdzona przeprowadzoną analizą stanu istniejącego, która wykazała występowanie takich budynków w granicach opracowania planu.

**Uwaga Nr 3**

–wpłynęła 23 października 2023 r.,

–złożona przez ██████████

–dotyczy działki nr 630 w obrębie B-22, przy ulicy Tęczowej 28 w Łodzi,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 630, obręb B-22 jest przeznaczona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług (9MNB-MNB-U).

**Treść uwagi:**

„Wnioskujemy o usunięcie całości p.pkt: Rozdział 3, § 17, ust.3, pkt. 3, ppkt. c). Zapisy tego podpunktu są niesprawiedliwe społecznie gdyż uzależniają możliwość przyszłej powierzchni zabudowy mieszkalnej od wielkości zabudowy istniejącej. W związku z tym w sposób niesprawiedliwy różnicują wielkość możliwej powierzchni zabudowy dla właścicieli poszczególnych działek w tym samym obrębie.

Zapis ten stwarza możliwość powiększenia istniejącej zabudowy budynków mieszkalnych nawet do 410 m<sup>2</sup> dla właścicieli aktualnie zabudowanych działek,



jednocześnie ograniczając do 150 m<sup>2</sup> możliwość powierzchni zabudowy dla działek niezabudowanych. Co wprost wpisuje się w niesprawiedliwość społeczną.

Prośba o wyjaśnienie przesłanek do wprowadzenia takiego zapisu.

W tym miejscu należy nadmienić, że wielkość zabudowy została określona w projekcie MPZT poprzez określenie wskaźnika powierzchni zabudowy i intensywność zabudowy (§ 17, ust.3, pkt. 1).

W załączniku przekładamy mapę z zestawieniem powierzchni dla działki ewid. nr 630 oraz licencję dla niniejszej mapy zasadniczej nr ZDT.ZOPG.4133.5051.2022\_1061\_CL2.”

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła uwagi nie uwzględnić.**

#### **Wyjaśnienie:**

Głównym celem opracowania projektu planu jest ochrona obszaru o ukształtowanej strukturze jednorodzinnej przed ingerencją zabudowy wielorodzinnej oraz budynków jednorodzinnych o kubaturze budynków wielorodzinnych a także określenie parametrów, wskaźników i zasad lokalizowania nowej zabudowy, które stanowiąc będą podstawę do właściwego zagospodarowania obszaru. Plan ustala dla przeważającej części obszaru przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową oraz określa łączną powierzchnię zabudowy dla tych obiektów na działce budowlanej maksymalnie do 150 m<sup>2</sup>. Ograniczenie powierzchni zabudowy maksymalnie do 150 m<sup>2</sup> wynika z analizy stanu istniejącego, która wykazała że w obszarze opracowania planu występuje znacząca przewaga budynków o takiej powierzchni zabudowy.

Należy zaznaczyć, że przyjęty w ustaleniach projektu planu wskaźnik powierzchni zabudowy oraz intensywność zabudowy, dotyczą lokalizacji wszystkich budynków na działce budowlanej.

W celu umożliwienia funkcjonowania istniejących budynków, których powierzchnia zabudowy przekracza 150 m<sup>2</sup> w ustaleniach planu zostały wprowadzone zapisy, które sankcjonują istniejący stan zainwestowania umożliwiając tym samym odtworzenie istniejących budynków o parametrach istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

#### **Uwaga Nr 4**

–wpłynęła 23 października 2023 r.,

–złożona przez ██████████

–dotyczy działki nr 630 w obrębie B-22, przy ulicy Tęczowej 28 w Łodzi,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 630, obręb B-22 jest przeznaczona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług (9M<sup>NW</sup>-M<sup>NB</sup>-U).

#### **Treść uwagi:**

„Projekt uchwały w sprawie uchylecia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru m. Łodzi położonej w rejonie ul.: Warszawskiej, Centralnej, Góralskiej i Tęczowej w § 17 ust. 3 pkt 3 ppkt C z mojego punktu widzenia powoduje nierówne traktowanie właścicieli nieruchomości stawiając na uprzywilejowanej pozycji właścicieli, gdzie na działkach przy istniejącej większej powierzchni zabudowy

nawet pozwala ją zwiększyć do 410 m<sup>2</sup> a przy działce niezabudowanej daje możliwość zabudowy do 150 m<sup>2</sup> co z mojego punktu widzenia jest społecznie niesprawiedliwe.

W związku z powyższym proszę o uzasadnienie wprowadzenia tych zapisów i czemu one mają służyć lub ich wykreślenie.

Dodatkowo w § 18 ust. 6 i 5 w zakresie powierzchni działek niezrozumiały jest zapis dotyczący powierzchni działek po podziale 500 m i 600 m. Odnoszę wrażenie, że są to zapisy wzajemnie się wykluczające co potwierdzają zapisy w dalszych punktach definiując podobne podziały.”

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła uwagi nie uwzględnić.**

**Wyjaśnienie:**

Głównym celem opracowania projektu planu jest ochrona obszaru o ukształtowanej strukturze jednorodzinnej przed ingerencją zabudowy wielorodzinnej oraz budynków jednorodzinnych o kubaturze budynków wielorodzinnych a także określenie parametrów, wskaźników i zasad lokalizowania nowej zabudowy, które stanowiąc będą podstawę do właściwego zagospodarowania obszaru. Plan ustala dla przeważającej części obszaru przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową oraz określa łączną powierzchnię zabudowy dla tych obiektów na działce budowlanej maksymalnie do 150 m<sup>2</sup>. Ograniczenie powierzchni zabudowy maksymalnie do 150 m<sup>2</sup> wynika z analizy stanu istniejącego, która wykazała że w obszarze opracowania planu występuje znacząca przewaga budynków o takiej powierzchni zabudowy.

W celu umożliwienia funkcjonowania istniejących budynków, których powierzchnia zabudowy przekracza 150 m<sup>2</sup> w ustaleniach planu zostały wprowadzone zapisy, które sankcjonują istniejący stan zainwestowania umożliwiając tym samym odtworzenie istniejących budynków o parametrach istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

Odnosząc się do uwagi w zakresie powierzchni działek budowlanych przyjętych w ustaleniach planu należy wyjaśnić, że określona powierzchnia działek budowlanych dotyczy dwóch odrębnych procedur - podziału nieruchomości oraz scalenia i podziału nieruchomości, wskazanych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029) które nie wykluczają się wzajemnie, co oznacza, że przyjęte w planie miejscowym wartości mogą być różne dla każdej z nich.

**Uwaga Nr 5**

–wpłynęła 23 października 2023 r.,

–złożona przez ██████████

–dotyczy obszaru 9MNW-MNB-U,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, obszar 9MNW-MNB-U jest przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług.

**Treść uwagi:**

„Wnioskuje o określenie dla w/w obrębu możliwej powierzchni zabudowy mieszkalnej w oparciu o wskaźnik powierzchni zabudowy – 30% oraz intensywność zabudowy 0,05 –

0,7 bez zapisu par. 17 ust. 3 pkt. 3 p.pkt c). Jednocześnie proszę o informację czemu ma służyć w/w zapis w p.pkt c).”

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła uwagi nie uwzględnić.**

**Wyjaśnienie:**

Głównym celem opracowania projektu planu jest ochrona obszaru o ukształtowanej strukturze jednorodzinnej przed ingerencją zabudowy wielorodzinnej oraz budynków jednorodzinnych o kubaturze budynków wielorodzinnych a także określenie parametrów, wskaźników i zasad lokalizowania nowej zabudowy, które stanowią będą podstawę do właściwego zagospodarowania obszaru. Plan ustala dla przeważającej części obszaru przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową oraz określa łączną powierzchnię zabudowy dla tych obiektów na działce budowlanej maksymalnie do 150 m<sup>2</sup>. Ograniczenie powierzchni zabudowy maksymalnie do 150 m<sup>2</sup> wynika z analizy stanu istniejącego, która wykazała że w obszarze opracowania planu występuje znacząca przewaga budynków o takiej powierzchni zabudowy.

Należy zaznaczyć, że przyjęty w ustaleniach projektu planu wskaźnik powierzchni zabudowy oraz intensywność zabudowy, dotyczą lokalizacji wszystkich budynków na działce budowlanej.

W celu umożliwienia funkcjonowania istniejących budynków, których powierzchnia zabudowy przekracza 150 m<sup>2</sup> w ustaleniach planu zostały wprowadzone zapisy, które sankcjonują istniejący stan zainwestowania umożliwiając tym samym odtworzenie istniejących budynków o parametrach istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Marcin GOŁASZEWSKI**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 2023 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE 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:

- wydzielenie i wykup terenu pod poszerzenie istniejących dróg publicznych,
- budowa bądź przebudowa dróg publicznych, w tym jezdni i chodników.

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.

Niniejszy załącznik nie zawiera obciążeń miasta z tytułu odszkodowań w trybie art. 36 ust. 1 ustawy.

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Marcin GOŁASZEWSKI**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia                      2023 r.

Zalacznik4.gml

**Rada Miejska w Łodzi na podstawie art. 67 a ust. 3 ustawy 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: Warszawskiej, Centralnej, Góralskiej i Tęczowej.**

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LXII/1885/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 lipca 2022 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Warszawskiej, Centralnej, Góralskiej i Tęczowej.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 26 ha położony jest w północnej części miasta na terenie osiedla Julianów – Marysin – Rogi. Obejmuje on tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz bliźniaczej. W części północnej obszaru opracowania w rejonie ulic Warszawskiej i Roślinnej występuje zespół budynków wielorodzinnych. Budynki wielorodzinne zlokalizowane są również na pojedynczych działkach w ukształtowanej strukturze jednorodzinnej.

Granice obszaru objętego planem wyznaczają:

- od północy – ulica Warszawska,
- od wschodu – ulica Centralna,
- od południowego zachodu – ulica Góralska.

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

Przedmiotem projektu planu dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Warszawskiej, Centralnej, Góralskiej i Tęczowej jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów, określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, 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.

Na obszarze, dla którego sporządzono niniejszy dokument, nie obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu w ostatnich latach odbywało się w drodze decyzji administracyjnych. Wynikiem procesów inwestycyjnych na podstawie wydanych decyzji jest m.in. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa jednorodzinna o parametrach zabudowy wielorodzinnej.

Celami opracowania planu jest wprowadzenie regulacji gwarantujących kształtowanie ładu przestrzennego, w tym ochrona obszaru przed zabudową wielorodzinną, ochrona obszaru przed zwiększeniem intensywności zabudowy związana z zachowaniem funkcji usług ekosystemowych i przyrodniczych, a także zapewnienie właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę a terenami aktywnymi przyrodniczo, 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. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

miasta Łodzi”, 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 miejscowego znajduje się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej M3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach, której jako przeznaczenie dopuszczalne wskazano także zabudowę usługową.

Projekt planu zgodnie z obowiązującym Studium wyznacza:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług - od 1MNW- MNB- U do 11MNW-MNB-U,
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej - 1MNB-MNS,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej - od 1MWW do 4MWW,
- teren usług z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego oraz usług kultu religijnego - 1U,
- tereny dróg publicznych: drogi zbiorczej 1KDZ – ul. Warszawska, dróg lokalnych 1KDL (ul. Tęczowa) i 2KDL (ul. Centralna), dróg dojazdowych 1KDD (ul. Roślinna), 2KDD (ul. Słowicza), 3KDD (ul. Metalowa), 4KDD i 5KDD (ul. Mosiężna), 6KDD (ul. Akademicka), 7KDD (ul. Jodowa), 8KDD (ul. Barbary), 9KDD (ul. Eterowa), 10KDD (ul. Góralska) i 11KDD (ul. Centralna).

W projekcie planu zrezygnowano z ustalania szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej sieci, wodociągowej, kanalizacyjnej oraz kablowej sieci elektroenergetycznej. Przepis art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029) daje organowi planistycznemu upoważnienie do zawarcia w planie miejscowym postanowień, które mogą w konsekwencji w sposób istotny ograniczać lub nawet pozbawić właściciela lub użytkownika wieczystego możliwości wykonywania konstytucyjnie chronionego prawa własności. Jednakże taka poważna ingerencja w prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć. Szczegółowe rozwiązania dotyczące ograniczeń w użytkowaniu nieruchomości lub ustalenie rozwiązań technologicznych będzie następowało na etapie realizacji inwestycji. Ponadto należy wskazać na potrzebę zapewnienia racjonalnych możliwości realizacji zabudowy na poszczególnych nieruchomościach, której lokalizacja nie powinna być uzależniona od przebiegu występującej infrastruktury. Jednocześnie należy zaznaczyć, że rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest brakiem powszechnie obowiązujących przepisów prawnych nakazujących wprowadzanie określonych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu. W wyniku przeprowadzonej analizy parametrów istniejącej sieci gazowej w granicach obszaru objętego projektem planu oraz roku jej budowy wynika, że w większości przypadków strefy kontrolowane występują poza granicami terenów przeznaczonych pod zabudowę. Wyjątek stanowi sieć niskiego ciśnienia w ulicy Słowiczej, dla której została wrysowana strefa kontrolowana, ponieważ częściowo wchodzi na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz sieć niskiego ciśnienia, która przebiega przez teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej pomiędzy ulicą Tęczową i Góralską dla której również została wrysowana strefa kontrolowana.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając art. 67 ust. 3 pkt 1 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688).

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

## **I. 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 przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających, nieprzekraczalnych i równoległych linii zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu, parametrów i zasad kształtowania zabudowy, zasad w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych i kolorystyki obiektów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie:
  - a) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem istniejącej zabudowy i sposobu zagospodarowania obszaru oraz istniejącej infrastruktury technicznej i drogowej,
  - b) wymagań w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny dróg publicznych,
  - c) zasad sytuowania infrastruktury technicznej, poprzez nakaz lokalizacji nowej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniami określonymi w tekście projektu planu;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez wprowadzenie:
  - a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem dróg oraz inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
  - b) zasad w zakresie ochrony wód, powietrza, ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym i hałasem,
  - c) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami nakazu stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
    - doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
    - realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczanych na cele zabudowy i dróg,
    - włączenie terenów do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie,
  - d) w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych nakazu stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,
  - e) w zakresie ochrony powietrza – zakazu stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez wprowadzenie strefy ochrony archeologicznej oraz ustalenie zasad realizacji robót ziemnych w jej granicach;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
  - określenie zasad ochrony środowiska,
  - określenie liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób



- ze szczególnymi potrzebami,
- ustalenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – poprzez wskazanie stref kontrolowanych od gazociągów;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni, wprowadzając ustalenia przeznaczenia poszczególnych terenów, uwzględniające ich istniejące użytkowanie z zachowaniem wymogów ochrony środowiska oraz umożliwiające racjonalne zagospodarowanie obszaru poprzez wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu. Projekt planu nie wprowadził radykalnych zmian w przeznaczeniu terenów. Nie wskazano znacznych dochodów do budżetu gminy. W związku z realizacją inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią tereny dróg publicznych (1KDD, 2KDD, 6KDD, 8KDD, 1KDL i 1KDW) w prognozie dokonano szacunku przybliżonych kosztów nabycia nieruchomości stanowiących własność podmiotów innych niż Gmina Miasta Łodzi;
- 7) prawo własności, poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalnie ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną, uzasadniony potrzebami interesu publicznego oraz zgodny z wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez określenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, ograniczeń wysokości obiektów budowlanych oraz określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- 9) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu granice terenów inwestycji celu publicznego oraz określając przestrzenie publiczne;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalając zasady ich realizacji;
- 11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez zachowanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności oraz ustalenie zasad jej przebudowy i rozbudowy w granicach obszaru objętego planem;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez:
- a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu i zbieraniu wniosków oraz o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, dyskusji publicznej i możliwości składania uwag zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, 1113, 1501, 1506, 1688, 1719, 1890, 1906 i 2029), w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń umieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,
  - b) udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach od 18 września 2023 r. do 9 października 2023 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu zarówno w siedzibie jak i na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,
  - c) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 21 września 2023 r.,
  - d) umożliwienie składania uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu i wniosków do planu,

- e) bieżące informowania osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie zainteresowanym dokumentacji prac planistycznych przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi,
  - f) zamieszczenie rozstrzygnięcia Prezydenta Miasta Łodzi dotyczącego składanych wniosków i uwag w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi.
2. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego zagospodarowania obszaru w projekcie planu nie określono:
- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) granic i sposobów zagospodarowania 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.
3. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ww. ustawy ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Łodzi zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Do projektu planu w przewidzianym w ogłoszeniu i obwieszczeniu terminie wpłynęło 12 wniosków. Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył wnioski wydając zarządzenie Nr 1653/2023 z dnia 18 lipca 2023 r. Dwa wnioski zostały uwzględnione w całości. Pozostałe wnioski zostały częściowo nieuwzględnione oraz nieuwzględnione w całości.
4. Zgodnie z art. 1 ust. 4 ww. ustawy uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w projekcie planu miejscowego zaplanowano lokalizowanie nowej zabudowy poprzez uzupełnienie i porządkowanie istniejących struktur funkcjonalno-przestrzennych. Projektowane tereny zabudowy oparto o istniejący układ komunikacyjny. Zaproponowane rozwiązania przestrzenne uwzględniają i ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów po istniejących drogach publicznych.
- Przy planowaniu lokalizacji nowej zabudowy zostało wzięte pod uwagę znaczne zainwestowanie terenu, intensywność, charakter zabudowy oraz istniejące podziały własnościowe. Parametry zabudowy kształtujące ład w przestrzeni, zostały przyjęte w oparciu o wartości istniejącej substancji budowlanej. Celem takich działań była potrzeba wpisania się oraz uzupełnienia obecnej struktury przestrzennej osiedla.
- Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano także wnioski zgłaszane m.in. przez instytucje i organy uprawnione do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego i prognozy oddziaływania na środowisko. Podczas prac nad projektem planu miejscowego kierowano się jednocześnie potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych oraz równoważeniem interesów publicznych i prywatnych.

## **II. Zgodność z wynikami analizy 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Prezydent Miasta Łodzi dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz przekazał Radzie Miejskiej w Łodzi. W dniu 14 listopada 2018 r. Rada Miejska w Łodzi, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr LXXIX/2113/18 w sprawie aktualności Studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Analiza ta wykazała, że nie zachodzi przesłanka, w której należałoby zweryfikować politykę przestrzenną miasta na obszarze objętym projektem przedmiotowego planu miejscowego.

Projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie:

- w zakresie dostępności architektonicznej - 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, obwieszczeniami o przystąpieniu do sporządzenia planu i o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, uzyskanie informacji o możliwości i terminach składania wniosków i uwag oraz umożliwia zapoznanie się z rozwiązaniami planistycznymi przyjętymi w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu,
- w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej poprzez wykorzystanie w serwisie internetowym Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi zdalnego dostępu online do usługi tłumacza przez strony internetowe i aplikacje, zamieszczanie na stronie internetowej postaci plików elektronicznych zawierających teksty odczytywane maszynowo, a także zapewnienie, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, komunikacji z podmiotem publicznym w formie określonej w tym wniosku.

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

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wykonane w prognozie finansowej obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia w okresie 10 lat co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Głównym źródłem wydatków z budżetu gminy będą wydatki z tytułu realizacji inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego.

Opracowana prognoza pokazuje skalę pewnych zjawisk, które mogą wystąpić w konsekwencji uchwalenia planu oraz jest wskazówką do podjęcia kierunku w polityce finansowania inwestycji. Podanych wartości nie należy utożsamiać z opinią o wartości nieruchomości sporządzaną w formie operatu szacunkowego.

DYREKTOR  
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi  
  
Magdalena Fajdar-Wisniewska