



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 20 marca 2026 r.

Poz. 2385

UCHWAŁA NR XXVII/774/26 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 25 lutego 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Paprociowej i Brójeckiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668), Rada Miejska w Łodzi 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 Paprociowej i Brójeckiej wraz z jej integralnymi częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu złożonych w trakcie konsultacji społecznych, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnych z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1.

§ 2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.

§ 3. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15° włącznie;
- 2) elektrownia słoneczna – budowla będąca instalacją odnawialnych źródeł energii, stanowiąca systemy fotowoltaiczne wraz z towarzyszącą infrastrukturą;
- 3) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegający do drogi publicznej 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) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;
- 7) 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;
- 8) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone numerem i symbolem;
- 9) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łodzi;
- 10) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 11) 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 dotyczących prawa budowlanego.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie kształtowania standardów zagospodarowania i użytkowania terenów:
 - a) zachowanie i ochrona terenów wspierających system ekologiczny Miasta,
 - b) ochrona walorów krajobrazowych terenów otwartych i ich roli klimatyczno-biologicznej;
- 2) w zakresie przeznaczenia terenów – zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;

- 3) w zakresie lokalizacji zabudowy – zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych z wyłączeniem obiektów dopuszczonych w przestrzeniach publicznych;
- 4) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy – wysokość zabudowy dla budowli – maksimum 30,0 m.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem: dróg, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zalesień oraz zabudowy systemami fotowoltaicznymi;
- 2) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami – nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
 - a) realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów dróg oraz retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania, z dopuszczeniem odprowadzania ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych, dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,
 - b) prowadzenie gospodarki odpadami poprzez miejski system gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dotyczących utrzymania czystości i porządku w Gminie;
- 3) w zakresie ochrony wód – zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód;
- 4) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;
- 5) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi – zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony środowiska w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem – istniejącą zabudowę mieszkaniową zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 7) w zakresie odnawialnych źródeł energii dopuszczenie lokalizacji:
 - a) mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,
 - b) zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego.

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

- 1) wyznacza się układ przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny komunikacji drogowej publicznej: 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD;
- 2) nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

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

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

2. Parametry, dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów, nie obowiązują dla działek wydzielanych pod drogi oraz pod infrastrukturę techniczną.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi we wskazanej na rysunku planu strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wskazanych na rysunku planu stref kontrolowanych od gazociągów, określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowej;
- 3) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt. 1-2, ustalenia dotyczące odpowiednio strefy ochronnej oraz strefy kontrolowanej nie obowiązują.

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

- 1) drogi zapewniające połączenie obszaru z zewnętrznym układem komunikacyjnym:
 - a) teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL,
 - b) tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD;
- 2) drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu.

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

- 1) wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, jej przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji nowej oraz rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem stacji transformatorowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV i wyższym oraz elementów infrastruktury technicznej, które jedynie jako nadziemne mogą pełnić swoją funkcję.

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

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę – magistrala wodociągowa Górna biegnąca w ulicach Rzgowskiej i Kolumny;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków – kolektor VII;
- 3) podstawowe odbiorniki wód opadowych i roztopowych – rzeka Ner, zbiorniki i rowy chłonne;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia Dn 110, zlokalizowany w ul. Bronisin, poza terenem objętym granicami planu;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania Chojny 110/15 kV.

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

§ 13. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenów: 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD – dla dróg publicznych.

§ 14. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenów 2PEF-RN-ZN i 4KDD – dla projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 15. 1. Dla terenów **1PEF-RN-ZN, 2PEF-RN-ZN i 3PEF-RN-ZN** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

- b) teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
- c) teren lasu.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 0,5;
- 3) wysokość zabudowy – dla elektrowni słonecznej – maksimum 4,0 m;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) dopuszczenie lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych, w tym o mocy większej niż moc mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,
 - b) wprowadza się strefę ograniczeń w zabudowie, oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje zakaz lokalizacji systemów fotowoltaicznych;
- 5) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy na następujących warunkach:
 - a) powierzchnia zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – maksimum 150 m²,
 - budynków gospodarczych i garaży – łącznie maksimum 50 m²,
 - b) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – maksimum 10,5 m,
 - budynków gospodarczych i garaży – maksimum 4,5 m,
 - c) dachy – płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 3 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 90°.

§ 16. 1. Dla terenu **IRN-ZN** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy na następujących warunkach:

a) powierzchnia zabudowy:

- budynków mieszkalnych – maksimum 150 m²,
- budynków gospodarczych i garaży – łącznie maksimum 50 m²,

b) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych – maksimum 10,5 m,
- budynków gospodarczych i garaży – maksimum 4,5 m,

c) dachy – płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 3 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 50 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) 1KDL – teren drogi lokalnej,
- b) 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD – 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 1KDL:

- a) klasę L – lokalna,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 10,12 m do 11,49 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla terenu 1KDD:

- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 4,91 m do 8,42 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla terenu 2KDD:

- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 4,95 m do 8,08 m, zgodnie z rysunkiem planu;

4) dla terenu 3KDD:

- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 4,78 m do 7,00 m, zgodnie z rysunkiem planu;

5) dla terenu 4KDD:

- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 3,88 m do 5,84 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

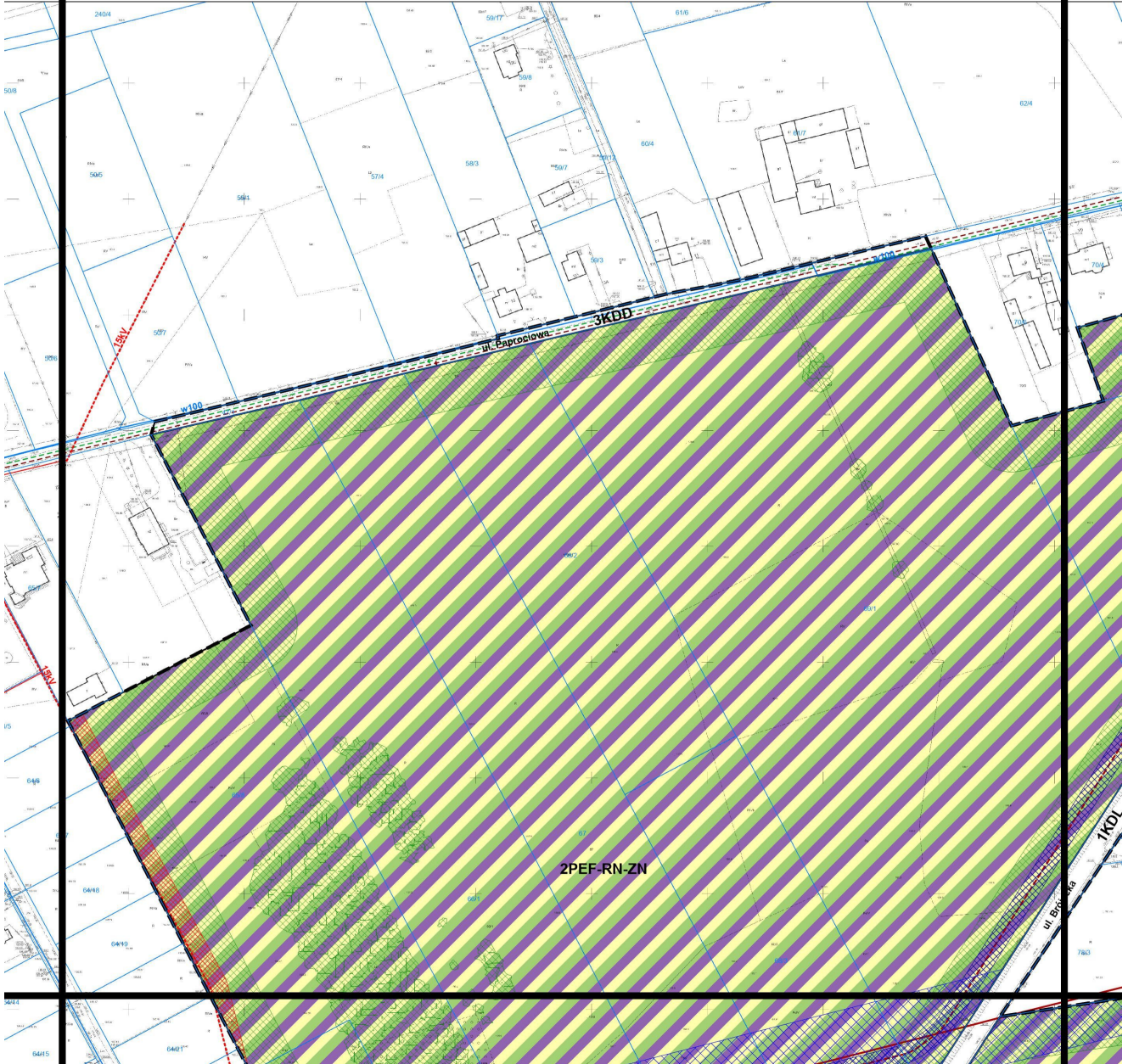
ARKUSZ 1

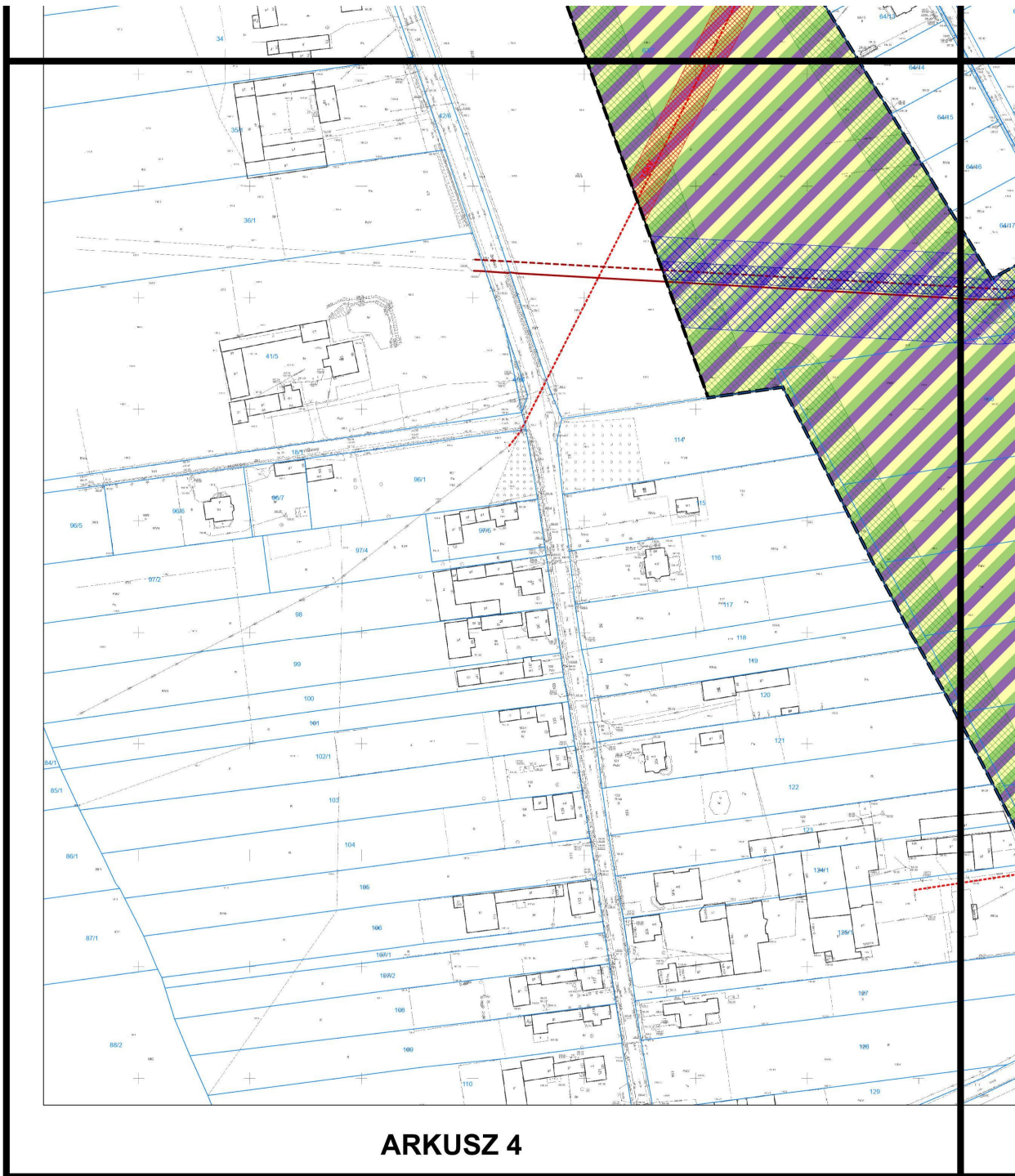
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁÓDŹ

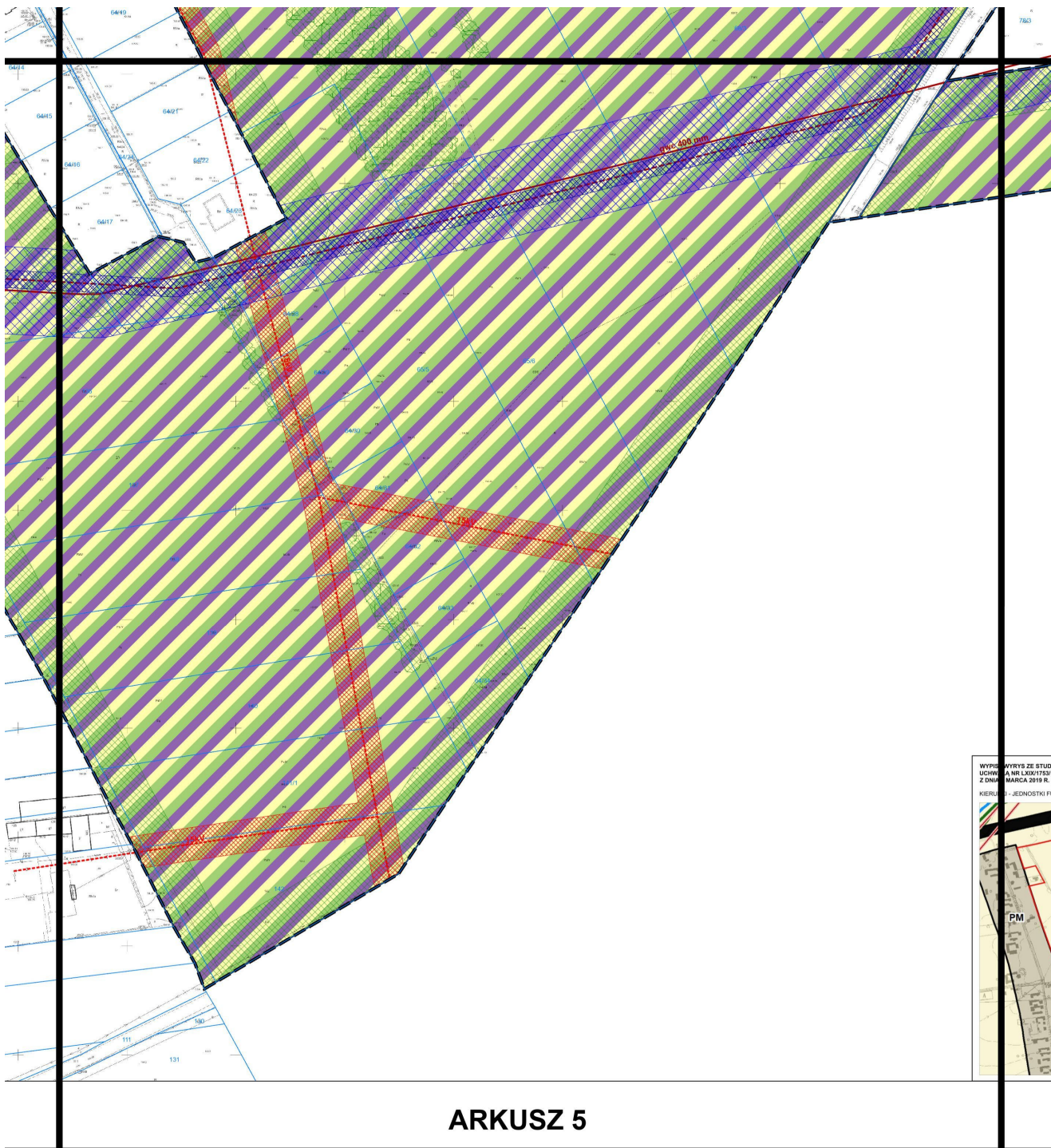


ARKUSZ 2

MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC PAPROCIOWEJ I BRÓJECKIEJ

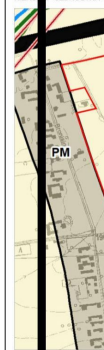


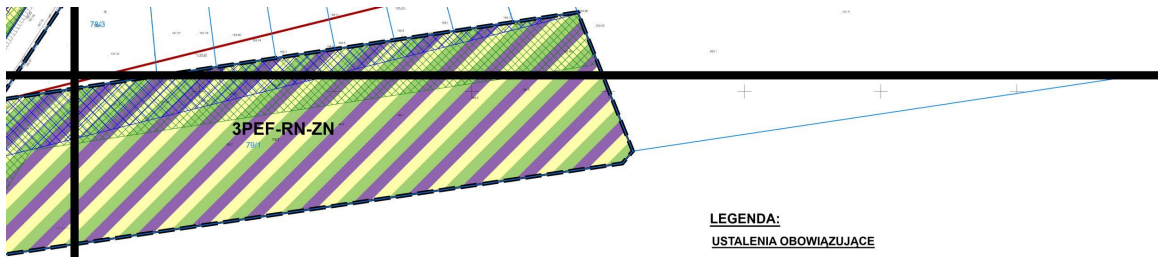




ARKUSZ 5

WYPRACOWANIE Z STUDIUM
UCHWAŁA NR LXXV/732/11
Z DNIA 11 MARCA 2019 R. 11
KIERUNEK - JEDNOSTKI PLAN





LEGENDA:

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ LUB ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI NATURALNEJ
- TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI NATURALNEJ
- TEREN DROGI LOKALNEJ
- TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU
- STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU PROJEKTOWANEGO
- STREFA OCHRONNA OD NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ
- STREFA OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE

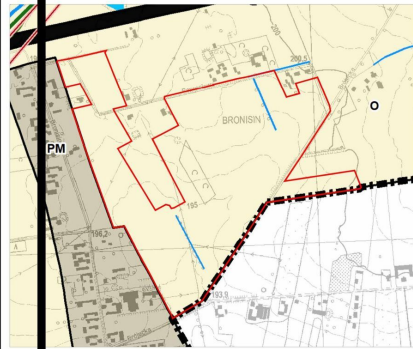
OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- PROJEKTOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- ISTNIEJĄCA LINIA NAWIETRZNA 15kV
- ISTNIEJĄCA LINIA KABLOWA 15kV
- ISTNIEJĄCY WODOCIĄG
- POSTULOWANY PRZEBIEG KANALIZACJI SANITARNEJ
- POSTULOWANY PRZEBIEG KANALIZACJI DESZCZOWEJ

OBSZAR PLANU POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W ZASIĘGU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 401 - "NIECKA ŁÓDZKA"

WYPIS Z STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁODZI ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR LXIII/1519/19 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI Z DNIA 29 MARCA 2019 R. ZMIENIONĄ UCHWAŁAMI RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI NR V/52/19 Z DNIA 15 MARCA 2019 R. I NR LXI/1605/21 Z DNIA 22 GRUDNIA 2021 R.

KIERUNKI - JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE



- JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE**
- TERENY WYKĄCZONE SPOD ZABUDOWY
 - TERENY AKTYWNE PRZYRODNICZO, W TYM UŻYTKOWANE ROLNICZO
- ELEMENTY INFORMACYJNE**
- GRANICA MIASTA
 - WODY POWIERZCHNIOWE, SKANALIZOWANE ODCINKI RZEK I CIEKÓW
 - GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

MPU MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁODZI
90-419 Łódź, al. Kosciuszki 19 tel. 42 528 75 00

TYTUŁ OPRACOWANIA:
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC PAPIROCIOWEJ I BROJECKIEJ

PRZEDMIOT RYSUNKU: RYSUNEK PLANU

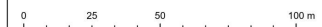
SKALA: 1:1000

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

Dyrektor MPU w Łodzi	mgr int. arch. Magdalena Talar-Winińska
Z-ca dyrektora MPU w Łodzi	mgr int. arch. Paulina Górka
Kierownik Zespołu Projektowego Nr 5	mgr int. arch. Joanna Pele-Muszyńska
Struktura funkcjonalno-przestrzenna i ochrona dziedzictwa kulturowego	mgr Marta Jasnińska
Komunikacja	mgr int. Michał Walczak
Wodociąg/Kanalizacja	mgr int. Mateusz Własowski
Energetyka/Telekomunikacja/O/Gaz	int. Marek Subiat

Data opracowania: Łódź, październik 2025 r. Nr opracowania: MPU.ZP.5.46.8.2024 (394)











PAŃSTWOWY UKŁAD WSPÓLZRDZĘDNYCH GEODEZYJNYCH 2000, PL-2000, STREFA VI



RYSUNEK PLANU ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPRACOWANEJ PODPISEM ELEKTRONICZNYM PRZEZ PANIĄ LIDIĘ WACHOWIEC Z ŁÓDZKIEGO OŚRODKA GEODEZYJNEGO W ŁODZI W DNIU 19 LISTOPADA 2024 R. PODPIS ZWERYFIKOWANO POZYTYWNE.

ARKUSZ 6

LEGENDA:**USTALENIA OBOWIAZUJĄCE**

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ LUB ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI NATURALNEJ
	TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI NATURALNEJ
	TEREN DROGI LOKALNEJ
	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
	STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU
	STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU PROJEKTOWANEGO
	STREFA OCHRONNA OD NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ
	STREFA OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
	PROJEKTOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCA LINIA NAWIETRZNA 15kV
	ISTNIEJĄCA LINIA KABLOWA 15kV
	ISTNIEJĄCY WODOCIĄG
	POSTULOWANY PRZEBIEG KANALIZACJI SANITARNEJ
	POSTULOWANY PRZEBIEG KANALIZACJI DESZCZOWEJ

OBSZAR PLANU POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W ZASIĘGU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 401 - "NIECKA ŁÓDZKA"

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVII/774/26

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 25 lutego 2026 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Paprociowej i Brójeckiej, został poddany konsultacjom społecznym w okresie od dnia 22 października 2025 r. do dnia 20 listopada 2025 r.

W terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag, tj. od dnia 22 października 2025 r. do dnia 20 listopada 2025 r. wpłynęło 5 uwag. Wszystkie złożone uwagi spełniły wymogi formalne. Jedna uwaga wpłynęła po wyznaczonym terminie, w związku z czym nie spełniła ona wymogów formalnych. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu. Wszystkie złożone uwagi zostały nieuwzględnione. Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia.

Uwaga nr 1

- wpłynęła 1 listopada 2025 r.,
- dotyczy działki nr 70/9, w obrębie G-54.

Treść uwagi:

„Z uwagi na wydane prawomocne Pozwolenie na Budowę nr (...) dokładniej nr (...) oraz zaawansowanych prac budowlanych na dzień dzisiejszy SSO. Uprzejmie proszę o wyłączenie działki z PRZYSTĄPIENIA NR 394 i równoczesne objęcie jej takimi samymi prawami jak bezpośrednio sąsiadujące z nią działki o nr 70/6; 70/4; 70/5.

Wnioskuje o przeznaczenie działki o nr 70/9 jako - działki budowlanej z MPZP pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością budowy budynku gospodarczego oraz garażu.

Uzasadnienie: WZ na działkę zostały wydane na długo przed przystąpieniem nr 394(...). Działka posiada prawomocne pozwolenie na budowę.”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Projekt planu miejscowego sporządzany jest w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalone 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.

Przedmiotowa nieruchomość, której dotyczy uwaga, znajduje się w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” – tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo.

Dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium. Podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu miejscowego nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zachowanie i ochrona obszarów dopełniających system przyrodniczy Miasta, pełniących rolę klimatyczno-biologiczną.

Wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, obligują do wydania decyzji każdorazowo, o ile spełnione są warunki określone w ww. ustawie, niezależnie od ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym dotyczących wyłączenia terenów spod zabudowy. Ponadto wskazać należy, że „zabudowa istniejąca” została zdefiniowana w projekcie planu miejscowego jako „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 (...)”, a więc obejmuje zabudowę już zrealizowaną, jak i zabudowę, która może zostać zrealizowana na podstawie posiadanego przez właściciela pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy.

Pozostałe wątki zawarte w uwadze wykraczają poza zakres merytoryczny planu miejscowego.

Uwaga nr 2

- wpłynęła 19 listopada 2025 r.,
- dotyczy działek nr 66/1 i 67, w obrębie G-54.

Treść uwagi:

„W związku z udostępnieniem projektu do przystąpienia 394 w ramach konsultacji chciałabym zwrócić się do tutejszego Urzędu o niewdrażanie tego planu w życie. Tereny, którego dotyczy ten plan to w pełni zurbanizowane działki z dostępem do nowych asfaltowych dróg, z dostępem do wszystkich mediów i nie wymagające angażowania finansowego miasta. Owszem są to grunty tzw. rolnicze, ale wszyscy chcieliśmy postawić tam domy jednorodzinne. Są to tereny niezalesione.

Wnoszę o zmianę planu i wprowadzenie w planie możliwości zabudowy domów jednorodzinnych parterowych do 120 m² max.

(...) składam wniosek o zmianę wyłożonego planu i proszę o uwzględnienie moich uwag do tego planu. Tereny te uważam powinny mieć dopuszczenie jednorodzinnej zabudowy, chociażby domów wolnostojących z zachowaniem sporej przestrzeni biologicznie czynnej. Tereny te zostały bowiem przez nasze miasta już do tego dostosowane, moje dwie działki tj. działka 66/1 i 67 znajdujące się w obrębie G-54 mają dojazd zarówno od ulicy Brójeckiej jak i Paprociowej. Paprociowa i Brójecka to doskonałe drogi asfaltowe. Działki znajdują się w terenie doskonale zurbanizowanym z dostępem do niezbędnych mediów, a wokół nich są same domy jednorodzinne. Nie są to tereny zalesione, wprost idealne na taką zabudowę. Nie myślałam, iż kiedykolwiek stanę w obliczu takiego problemu, nie rozumiem polityki rządzących tym miastem i polityki urbanistycznej w naszym mieście. W centrum bowiem zabudowuje się każdy wolny skrawek ziemi, na podstawie ustawy „lex deweloper” od ręki zmienia się obowiązujące już plany, aby iść na rękę inwestorom, parków, zieleni miejskiej w centrum coraz mniej, a czy w dobie globalnego ocieplenia betonowanie centrum miasta to słuszna droga. Wręcz wycina się lasy np. Las Lublinek. Wnoszę o zmianę wyłożonego planu i dostosowanie planu do istniejącej zabudowy powstałej wokół, o poszanowanie prawa właścicieli i planowanie zgodnie z wolą i potrzebami mieszkańców, ponieważ istotnego dla miasta interesu publicznego tutaj nie widzę. I proszę nie zaślaniać się studium, które było stworzone poza naszą wiedzą, studium nie jest aktem prawa miejscowego, wytycza jedynie kierunki planowania. Jako mieszkańcy tego miasta chcemy mieć wpływ na planowanie tu i teraz, dlatego proszę te konsultacje i nasze wnioski wziąć pod uwagę i kierować się zrównoważonym rozwojem miasta.”

W uwadze podano proponowane parametry zabudowy.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Projekt planu miejscowego sporządzany jest w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalone 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. Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwalany jest przez radę gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on, do czasu wejścia w życie planu ogólnego, ustaleń studium.

Przedmiotowa nieruchomości, której dotyczy uwaga, znajduje się w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” – tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo.

Dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium. Podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu miejscowego nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zachowanie i ochrona obszarów dopełniających system przyrodniczy Miasta, pełniących rolę klimatyczno-biologiczną.

Należy również dodać, że status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem do zabudowy. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności”, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Jednocześnie tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

Uwaga nr 3

- wpłynęła 19 listopada 2025 r.,
- dotyczy działek nr 68/2 i 68/3, w obrębie G-54.

Treść uwagi:

„W związku z udostępnieniem do przystąpienia 394 w ramach konsultacji chcemy zwrócić się do tutejszego Urzędu i niewdrażanie tego planu w życie. Teren jest zurbanizowany, leży wśród terenu zabudowy z dostępem dróg dojazdowych. Tereny 68/2, 68/3 (działki) są terenami budowlanymi. Wnioskuje o zmianę planu i wprowadzenie zabudowy domami jednorodzinnymi.

W związku z wyłożeniem planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącym terenów, działek w/w wymienionych składam wnioski o zmianę wyłożonego planu i proszę o uwzględnienie moich uwag do tego planu. Tereny te uważam powinny mieć dopuszczenie jednorodzinnej zabudowy chociażby domów wolnostojących z zachowaniem sporej przestrzeni biologicznie czynnej. Tereny te zostały bowiem przez nasze miasto już dostosowane, moje dwie działki tj. 68/2 i 68/3 znajdujące się w obrębie G-54 mają dojazd zarówno od ulicy Brójeckiej jak i Paprociowej. Paprociowa i Brójecka to doskonale drogi asfaltowe. Działki znajdują się w terenie doskonale zurbanizowanym z dostępem do niezbędnych mediów, a wokół nich są same domy jednorodzinne. Nie są to tereny zalesione, wprost idealne na taką zabudowę. Nie myślałem, że kiedykolwiek stanę w obliczu takiego problemu, nie rozumiem polityki rządzących tym miastem i polityki urbanistycznej w naszym mieście. W centrum bowiem zabudowuje się każdy wolny skrawek ziemi, na podstawie ustawy „lex deweloper” od ręki zmienia się obowiązujące już planu, aby iść na rękę inwestorom, parków, zieleni miejskiej w centrum coraz mniej, a czy w dobie globalnego ocieplenia betonowanie centrum miasta to słuszna droga. Wręcz wycina się lasy np. Las Lublinek.

Wnoszę o zmianę wyłożonego planu i dostosowanie planu do istniejącej zabudowy powstałej wokół, o poszanowanie prawa właścicieli i planowanie zgodne z wolą i potrzebami mieszkańców, ponieważ istotnego dla miasta interesu publicznego tutaj nie widzę. I proszę nie zasłaniać się studium, które było stworzone poza naszą wiedzą, studium nie jest aktem prawa miejscowego wytycza jedynie kierunki planowania. Jako mieszkańcy tego miasta chcemy mieć wpływ na planowanie tu i teraz, dlatego proszę te konsultacje i nasze wnioski wziąć pod uwagę i kierować się zrównoważonym rozwojem miasta.”

W uwadze podano proponowane parametry zabudowy.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Projekt planu miejscowego sporządzany jest w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalone 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. Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwalany jest przez radę gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on, do czasu wejścia w życie planu ogólnego, ustaleń studium.

Przedmiotowa nieruchomość, której dotyczy uwaga, znajduje się w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” – tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo.

Dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium. Podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu miejscowego nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zachowanie i ochrona obszarów dopełniających system przyrodniczy Miasta, pełniących rolę klimatyczno-biologiczną.

Należy również dodać, że status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem do zabudowy. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności”, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Jednocześnie tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

Uwaga nr 4

- wpłynęła 19 listopada 2025 r.,
- dotyczy działki nr 69/1, w obrębie G-54.

Treść uwagi:

Wniesiono o zmianę przeznaczenia działki nr 69/1 w obrębie G-54 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W uzasadnieniu podano:

„Przeznaczenie terenu objętego przystąpieniem nr 394 jak również mojej działki 69/1 na tereny zielone/rolne z zakazem budowy jest sprzeczne z wolą właścicieli tych terenów. Jak również w naszej opinii z interesem ekonomicznym miasta. Ze względu na nowo powstałą drogę „Trasa górna” znajdującą się w sąsiedztwie terenów objętych przystąpieniem nr 394. Co do zasady rozbudowa nowej infrastruktury powinna nieść ze sobą potencjał nowych inwestycji i rozwoju tego obszaru. Przeznaczenie tego terenu na tereny zielone/rolne z zakazem zabudowy blokuje ten potencjał. Potencjał, który jest realny, co wynika z nowo powstających zabudowań w bezpośrednim sąsiedztwie jak również w 2 przypadkach na terenie objętym przystąpieniem nr 394 (działki nr 80/11 i 80/12).

W związku z powyższym tak jak nadmienilem w pierwszej części oświadczenia obecny projekt planu zagospodarowania przestrzennego jest skrajnie sprzeczny z wolą właścicieli tych terenów, jak również w naszej opinii z interesem ekonomicznym miasta i działaniem na jego szkodę.”

W uwadze podano proponowane parametry zabudowy.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Projekt planu miejscowego sporządzany jest w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalone 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. Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwalany jest przez radę gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on, do czasu wejścia w życie planu ogólnego, ustaleń studium.

Przedmiotowa nieruchomość, której dotyczy uwaga, znajduje się w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” – tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo.

Dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium. Podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu miejscowego nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zachowanie i ochrona obszarów dopełniających system przyrodniczy Miasta, pełniących rolę klimatyczno-biologiczną.

Należy również dodać, że status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem do zabudowy. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności”, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Jednocześnie tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

Uwaga nr 5

- wpłynęła 20 listopada 2025 r.,
- dotyczy działek nr: 64/36, 64/37, 64/38 i 64/39, w obrębie G-54.

Treść uwagi:

„Z zapisów projektu planu miejscowego wynika, że dla wyżej wymienionych działek przewidziano przeznaczenie podstawowe jako: teren elektrowni słonecznej, rolnictwa z zakazem zabudowy lub teren zieleni naturalnej. Proponowane ustalenia są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości. Działki nr 64/36, 64/37, 64/38 i 64/39 posiadają prawomocne decyzje o pozwoleniu na budowę (nr decyzji odpowiednio dla działek 64/36-39: (...)). Na działce nr 64/36 prowadzona jest obecnie budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego, która znajduje się na etapie zaawansowania umożliwiającym osiągnięcie stanu deweloperskiego w połowie grudnia bieżącego roku, a planowane zakończenie budowy i oddanie obiektu do użytkowania przewiduje się w pierwszej połowie roku 2026. Dla pozostałych działek – nr 64/37, 64/38 i 64/39 – obowiązują prawomocne pozwolenia na budowę ważne do 06 maja 2028 r. Należy podkreślić, że wskazane działki położone są wzdłuż działki nr 64/11, stanowiącej drogę wewnętrzną, a tylko one zostały objęte zakresem przedmiotowego planu miejscowego. Natomiast pozostałe działki położone wzdłuż drogi wewnętrznej (działki o nr 64/11 i 64/24), pomimo identycznego stanu prawnego i faktycznego, nie zostały ujęte w granicach przystąpienia nr 394. Tymczasem, obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi kwalifikuje cały ten teren w sposób jednolity, bez różnicowania przeznaczenia.

W związku z powyższym wnoszę uwagę do projektu planu, polegającą na:

·zrównaniu kwalifikacji planistycznej wszystkich działek położonych wzdłuż drogi wewnętrznej nr 64/11 i 64/24, poprzez nadanie im tożsamego przeznaczenia umożliwiającego zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

lub alternatywnie:

·wylączeniu działek nr 64/36, 64/37, 64/38 i 64/39 z obszaru objętego przystąpieniem nr 394.

Wprowadzenie wskazanej zmiany zapewni równe traktowanie właścicieli nieruchomości położonych wzdłuż tej samej drogi wewnętrznej oraz dostosuje projekt planu do aktualnego stanu faktycznego i prawnego (istniejące i prawomocne pozwolenia na budowę).

Celem planu miejscowego, zgodnie z uzasadnieniem przystąpienia, jest ograniczenie intensywności zabudowy i zachowanie terenów zielonych na tym terenie. Jednakże w odniesieniu do działek 64/36–64/39, na których zostały wydane i uprawomocnione decyzje o pozwoleniu na budowę, przyjęcie zapisu o zakazie zabudowy byłoby pozbawione skutków prawnych i sprzeczne z zasadą pewności prawa. Uchwalony w tej formie plan nie zapobiegnie powstaniu budynków mieszkalnych na tych działkach, a jedynie wprowadzi nieuzasadnione zróżnicowanie sytuacji prawnej właścicieli nieruchomości położonych w tym samym ciągu

komunikacyjnym. Dodatkowym argumentem za wyłączeniem działek 64/36-39 z przystąpienia nr 394 jest strefa ograniczeń w zabudowie, która to została wyznaczona przy granicy terenów włączonych w przystąpienie. Strefa ograniczeń w zabudowie znajduje się na działkach 64/36-39, w której to znajdują się większe części planowanych budynków (na działce 64/36, około 70% powierzchni istniejącego już budynku, znajduje się w tej strefie). W wyniku tej sytuacji, strefa ograniczeń w zabudowie traci ciągłość i z tego powodu istnienie jej w tej części planu będzie pozbawione sensu praktycznego. Aby strefa ta nie utraciła ciągłości i spełniała planowane funkcje, powinna przebiegać granicą między działkami 64/36-39 a działką 63/7, co jest dodatkowym argumentem za wyłączeniem działek 64/36-39 z przedmiotowego przystąpienia. Z powyższych względów zasadne jest dokonanie korekty projektu planu, polegającej na jego urealnieniu w odniesieniu do istniejącego stanu zagospodarowania i obowiązujących decyzji budowlanych.”

W uwadze podano proponowane parametry zabudowy.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Projekt planu miejscowego sporządzany jest w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalone 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. Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwalany jest przez radę gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on, do czasu wejścia w życie planu ogólnego, ustaleń studium.

Przedmiotowe nieruchomości, których dotyczy uwaga, znajdują się w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” – tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo.

Dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium. Podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu miejscowego nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zachowanie i ochrona obszarów dopełniających system przyrodniczy Miasta, pełniących rolę klimatyczno-biologiczną.

Plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji. Przepisy ustawy obligują do wydania decyzji każdorazowo, o ile spełnione są warunki określone w ww. ustawie, niezależnie od ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym dotyczących wyłączenia terenów spod zabudowy.

Jednocześnie, należy zauważyć, że wejście w życie planu miejscowego nie powoduje wygaśnięcia ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia budowy. Realizacja przedsięwzięcia budowlanego w oparciu o takie pozwolenie lub zgłoszenie jest możliwa.

Ponadto wskazać należy, że „zabudowa istniejąca” została zdefiniowana w projekcie planu miejscowego jako „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 (...)”, a więc obejmuje zabudowę już zrealizowaną, jak i zabudowę, która może zostać zrealizowana na podstawie posiadanego przez właściciela pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy.

Należy również dodać, że status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem do zabudowy. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności”, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Jednocześnie tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

Pozostałe wątki zawarte w uwadze wykraczają poza zakres merytoryczny planu miejscowego.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVII/774/26

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 25 lutego 2026 r.

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

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

- budowa dróg publicznych, w tym budowa jezdni i chodników,
- wyposażenie terenów dróg publicznych w sieć oświetlenia ulicznego,
- budowa sieci infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna i kanalizacja deszczowa).

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.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XXVII/774/26
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 25 lutego 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę