



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 1 kwietnia 2026 r.

Poz. 2601

UCHWAŁA NR XXVII/771/26 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 Kolumny i Józefów.

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

uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Kolumny i Józefów 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

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

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

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, 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 lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 2) elewacja frontowa – ściana budynku znajdująca się od strony przestrzeni publicznej;
- 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, sieci 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) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane w budynkach istniejących obejmujące: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych;
- 7) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;
- 8) przeznaczenie terenu – obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które przeważa na działce, przy czym wymóg ten nie obowiązuje w przypadku realizacji dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe na danej działce, a w przypadku dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w danym terenie;
- 9) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone numerem i symbolem;
- 10) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łodzi;
- 11) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 12) 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 – zapewnienie ochrony otwartego krajobrazu miasta przed niekontrolowanymi procesami urbanizacji;

- 2) w zakresie przeznaczenia terenu – zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;
- 3) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy – wysokość zabudowy dla budowli – maksimum 30 m.

§ 6. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należy teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem IKDL, polegające na nakazie stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 7. 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, melioracji, urządzeń wodnych i zalesień;
- 2) w zakresie odnawialnych źródeł energii dopuszczenie lokalizacji:
 - a) mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,
 - b) zamontowanych na budynku:
 - mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,
 - instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu oraz zieleni – zapewnienie ciągłości łącznika ekologicznego w terenie IRN-ZN, w zakresie swobodnego przepływu mas powietrza oraz migracji roślin i zwierząt;
- 4) w zakresie ochrony wód – zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód;
- 5) 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 przeznaczonych pod drogi,
 - b) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,
 - c) prowadzenie gospodarki odpadami poprzez miejski system gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 6) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;
- 7) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi – zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych z zakresu środowiska, w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem – istniejącą zabudowę mieszkaniową zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

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

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

2. Parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów, nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod drogi i infrastrukturę techniczną.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi we wskazanych na rysunku planu strefach ochronnych od napowietrznych linii energetycznych;
- 2) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt. 1, ustalenia dotyczące strefy ochronnej nie obowiązują.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi terenów przyległych ustala się, że układ komunikacyjny służący obsłudze obszaru objętego planem stanowią:

- 1) teren drogi lokalnej 1KDL;
- 2) drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu;
- 3) drogi położone poza granicami obszaru objętego niniejszym planem miejscowym, zapewniające połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym.

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

- 1) wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji nowej oraz rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem stacji transformatorowych oraz infrastruktury technicznej, która jedynie jako nadziemna może pełnić swoją funkcję.

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

- 1) podstawowe elementy zaopatrzenia w wodę – magistrale wodociągowe Górna biegnące wzdłuż ulic Rzgowskiej i Kolumny;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków bytowych – Kolektor VII;
- 3) podstawowe odbiorniki wód opadowych i roztopowych – rzeka Olechówka, zbiorniki i rowy chłonne;
- 4) podstawowe źródła zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia DN 110 zlokalizowany w ul. Kolumny oraz DN 110 zlokalizowany w ul. Józefów (poza analizowanym obszarem);
- 5) podstawowe źródła zaopatrzenia w ciepło systemowe – rurociągi wody gorącej 2 x Dn 150 zlokalizowana na północ od ul. Kolumny, poza analizowanym obszarem;
- 6) podstawowe źródła zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania Komorniki-110/15 kV oraz Rejonowy Punkt Zasilania Chojny-110/15kV.

§ 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 terenu 1KDL – komunikacji drogowej publicznej.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14. 1. Dla terenu 1RN-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 zagospodarowania terenu oraz zasad kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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°;
- 3) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej na następujących warunkach:
 - a) powierzchnia zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – maksimum 150 m²,
 - budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży – łącznie maksimum 700 m²,
 - b) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – maksimum 10,5 m,
 - budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży – maksimum 8,0 m,
 - c) dachy:
 - budynków mieszkalnych – płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży – 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 działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 90°.

§ 15. 1. Dla terenów: 1L, 2L i 3L obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Ustala się przeznaczenie terenu - teren lasu.

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

- 1) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie lasów;
- 2) zakaz lokalizacji budynków.

§ 16. 1. Dla terenu 1KDL obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się:

- 1) klasę L - lokalna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 0,0 m do 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

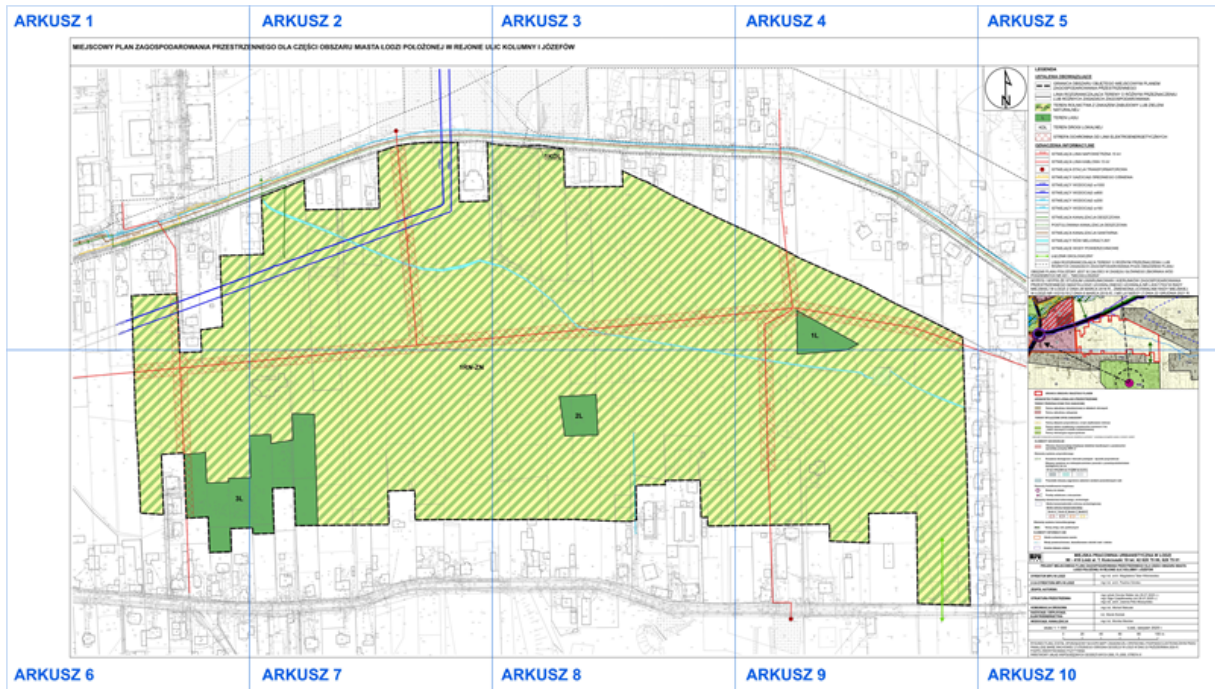
§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

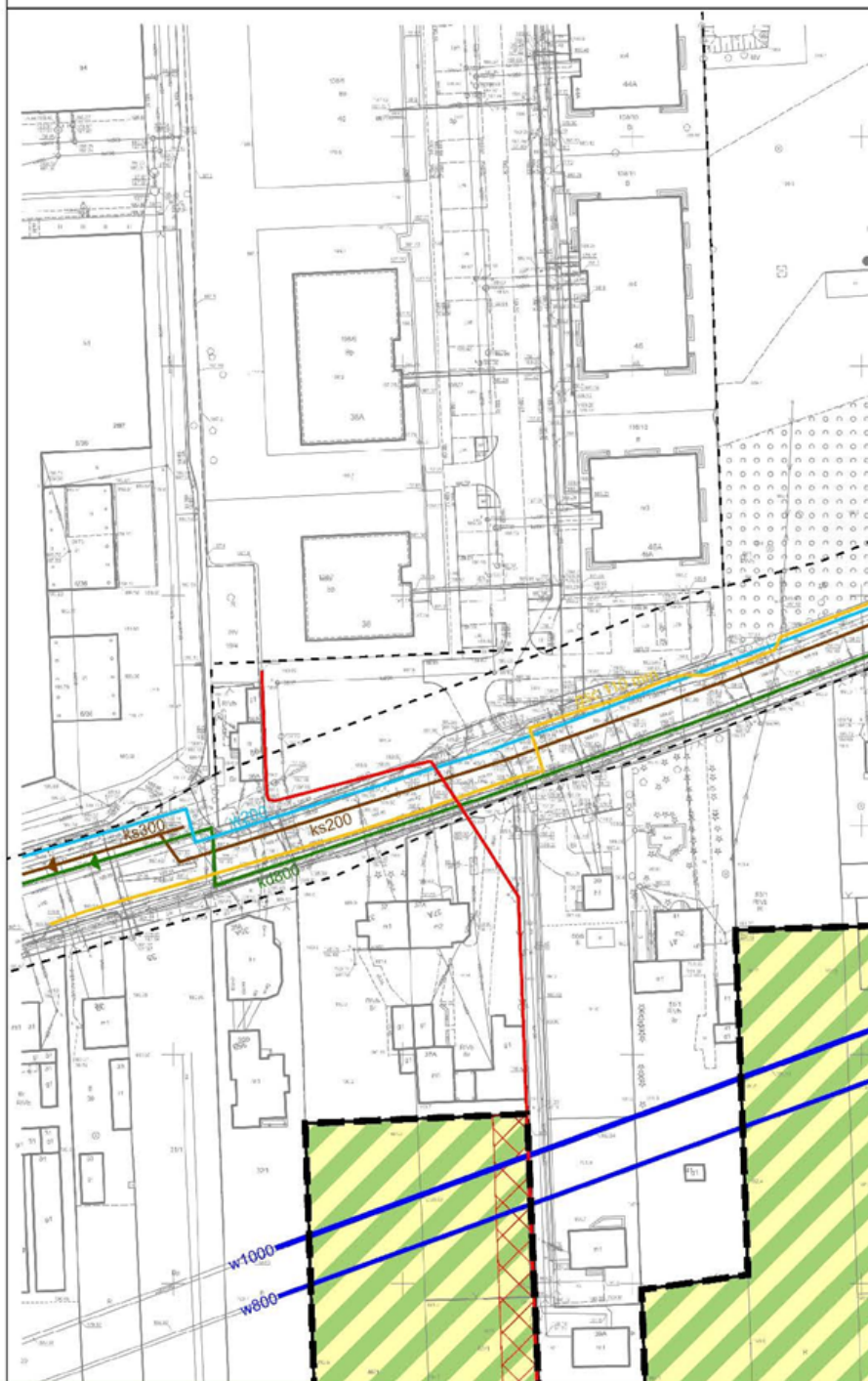
Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XXVII/771/26
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 25 lutego 2026 r.

**Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi
położonej w rejonie ulic Kolumny i Józefów.**



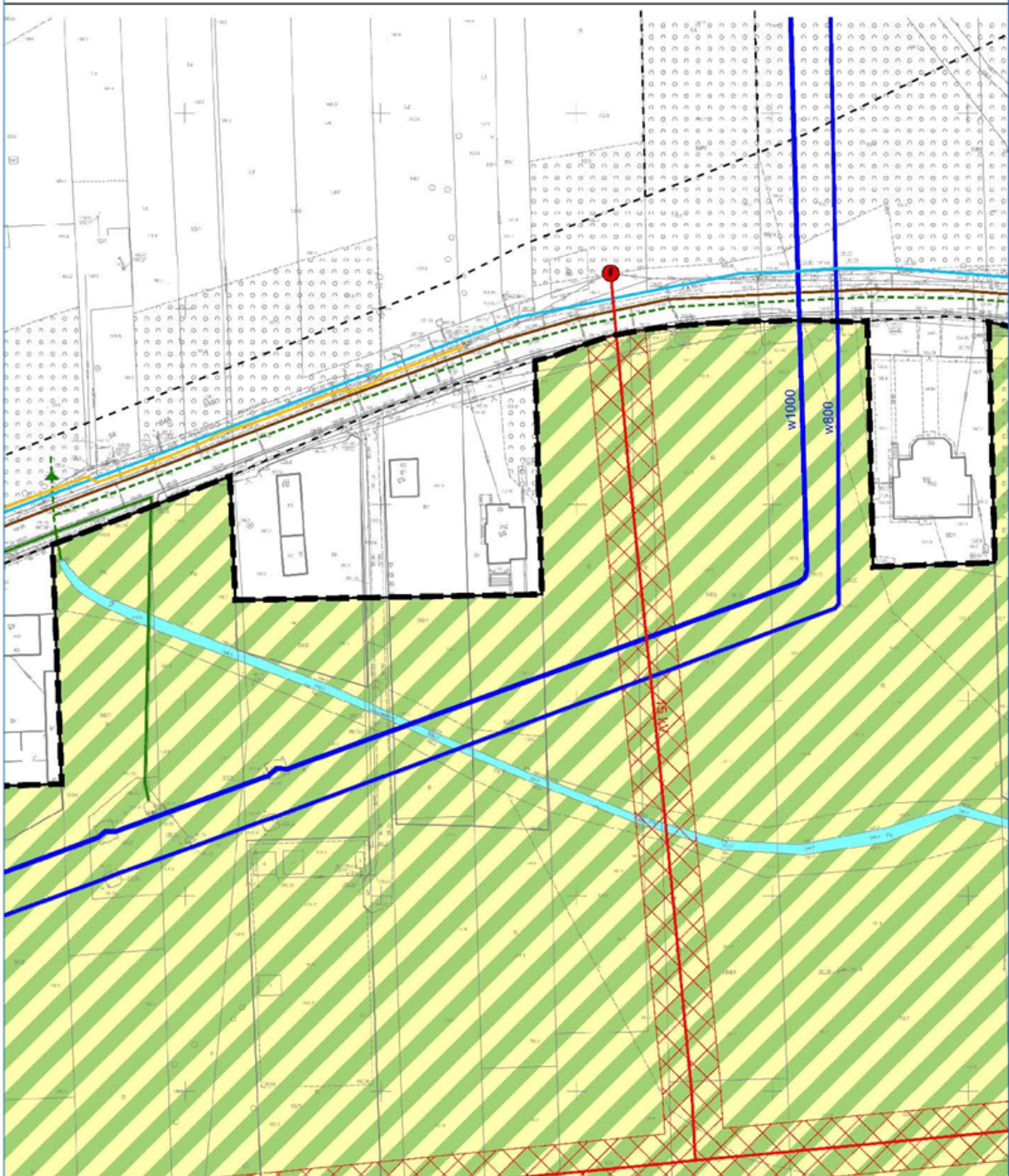
ARKUSZ 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENI



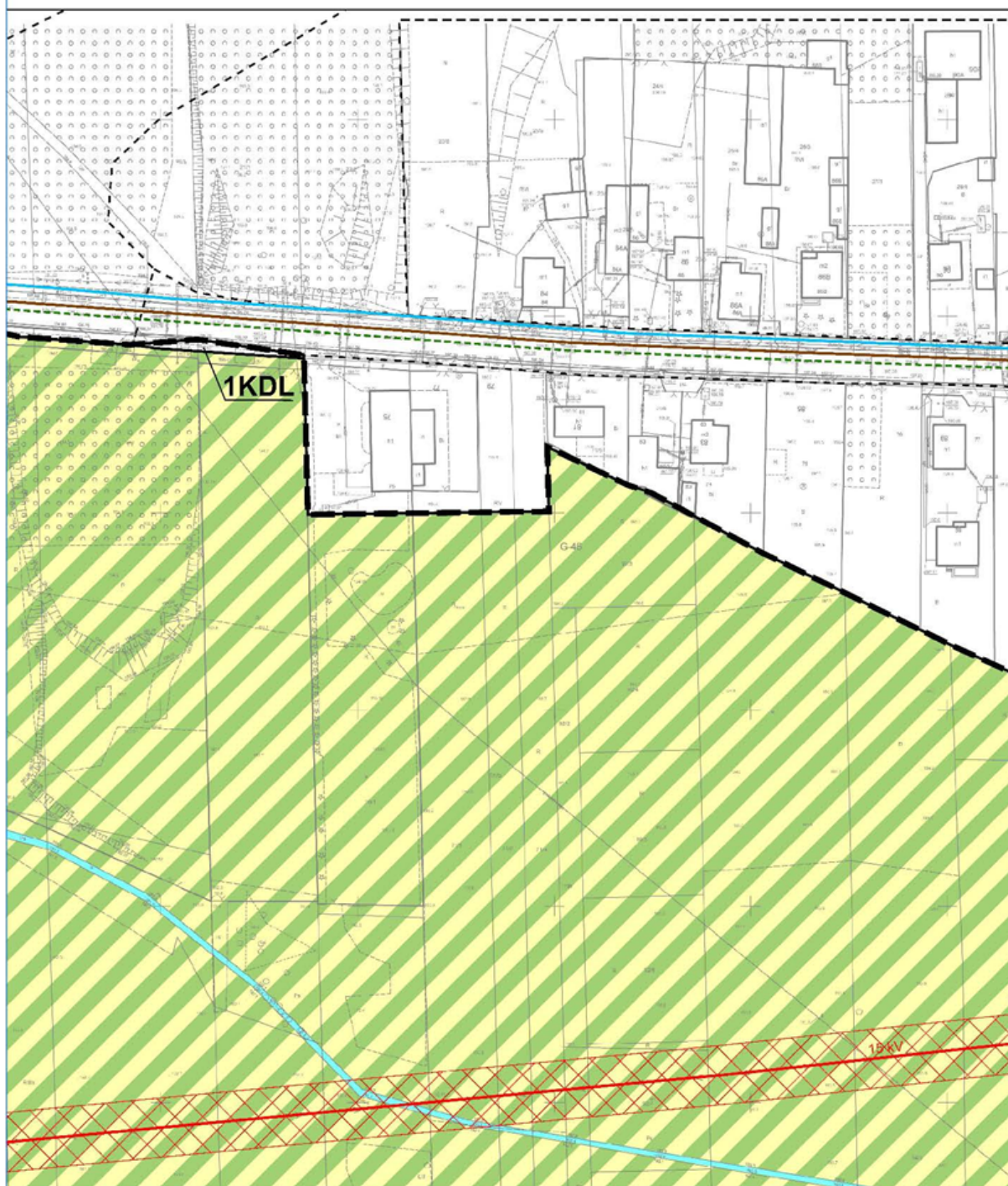
ARKUSZ 2

ENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE UL

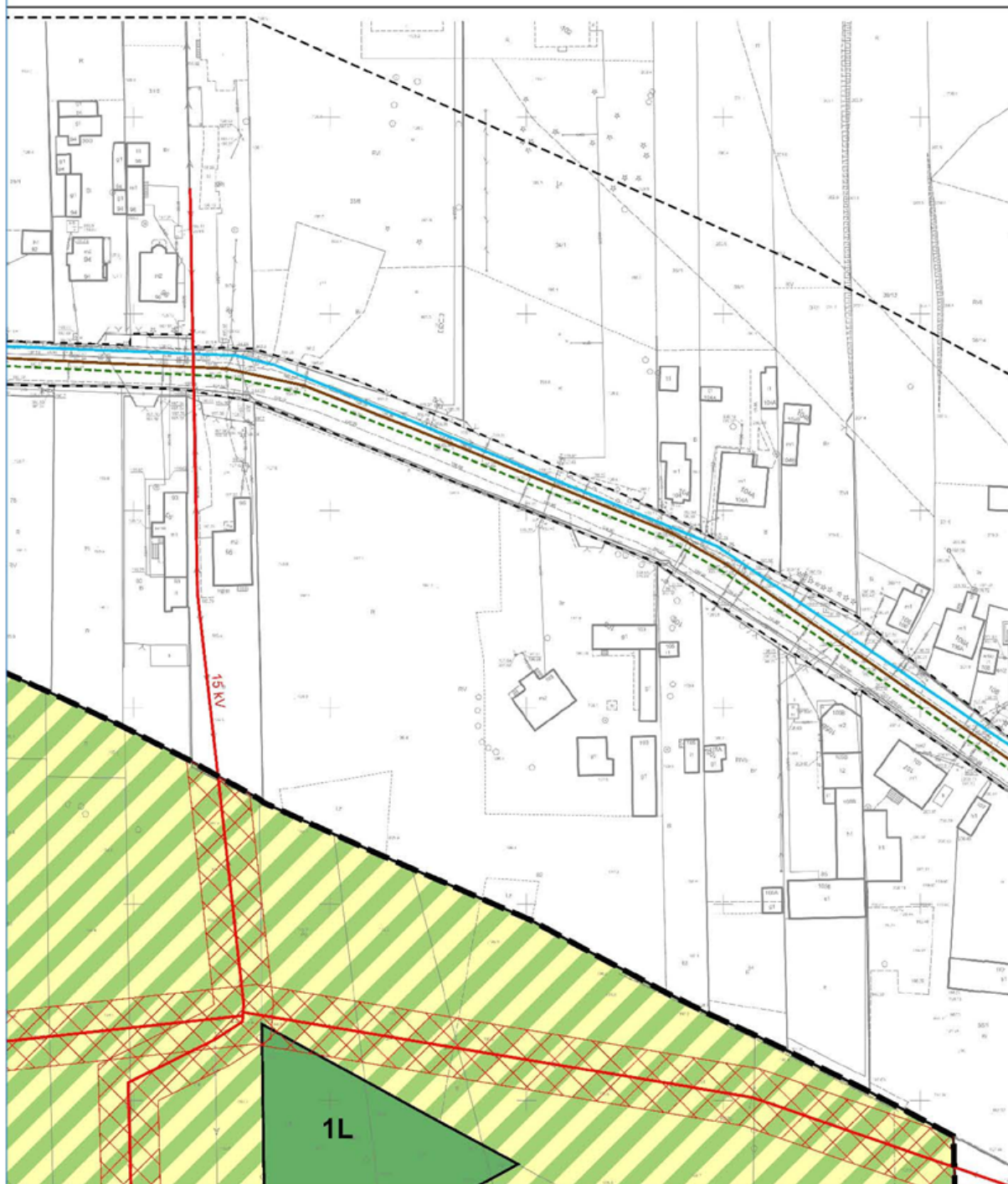


ARKUSZ 3

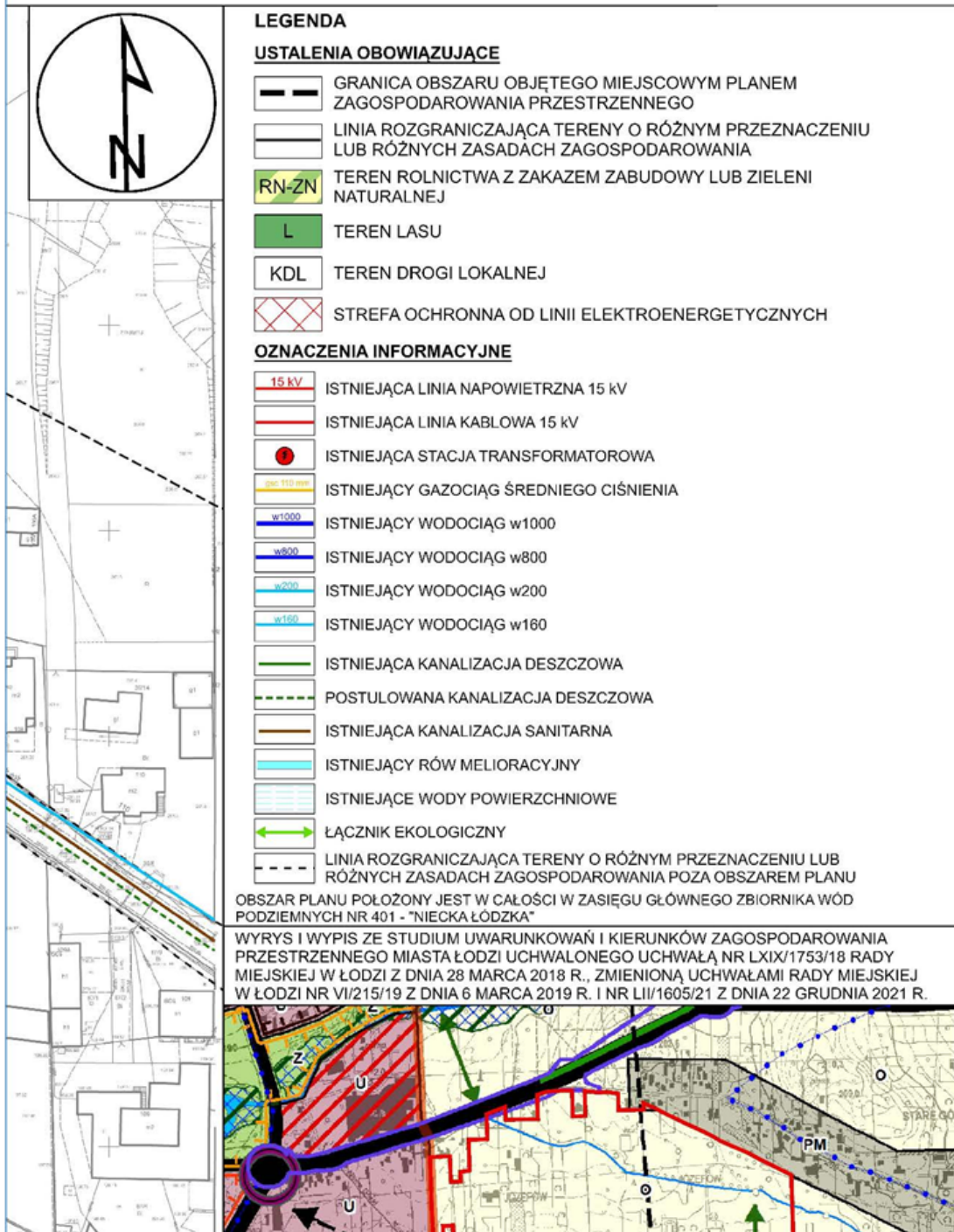
...IC KOLUMNY I JÓZEFÓW

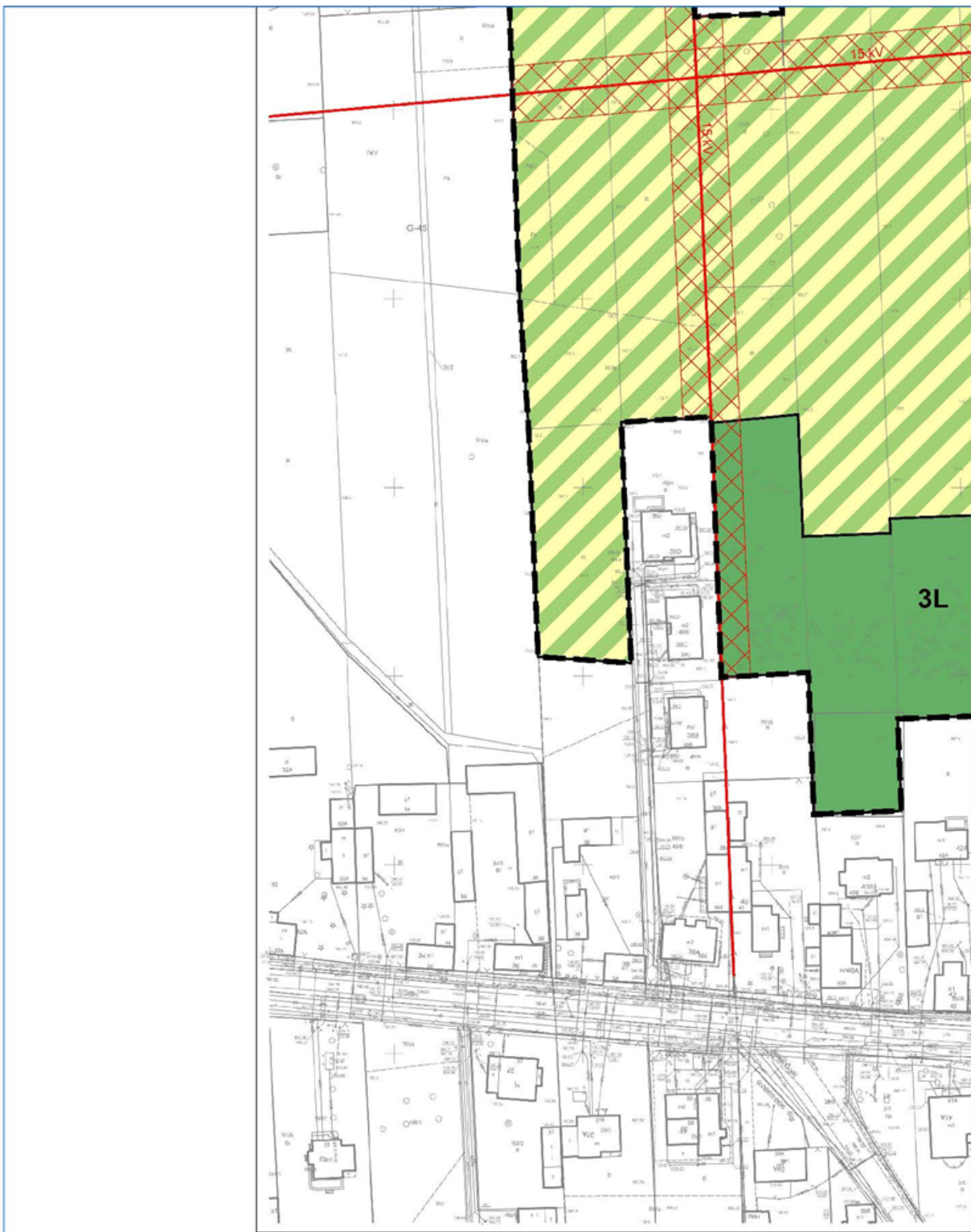


ARKUSZ 4



ARKUSZ 5





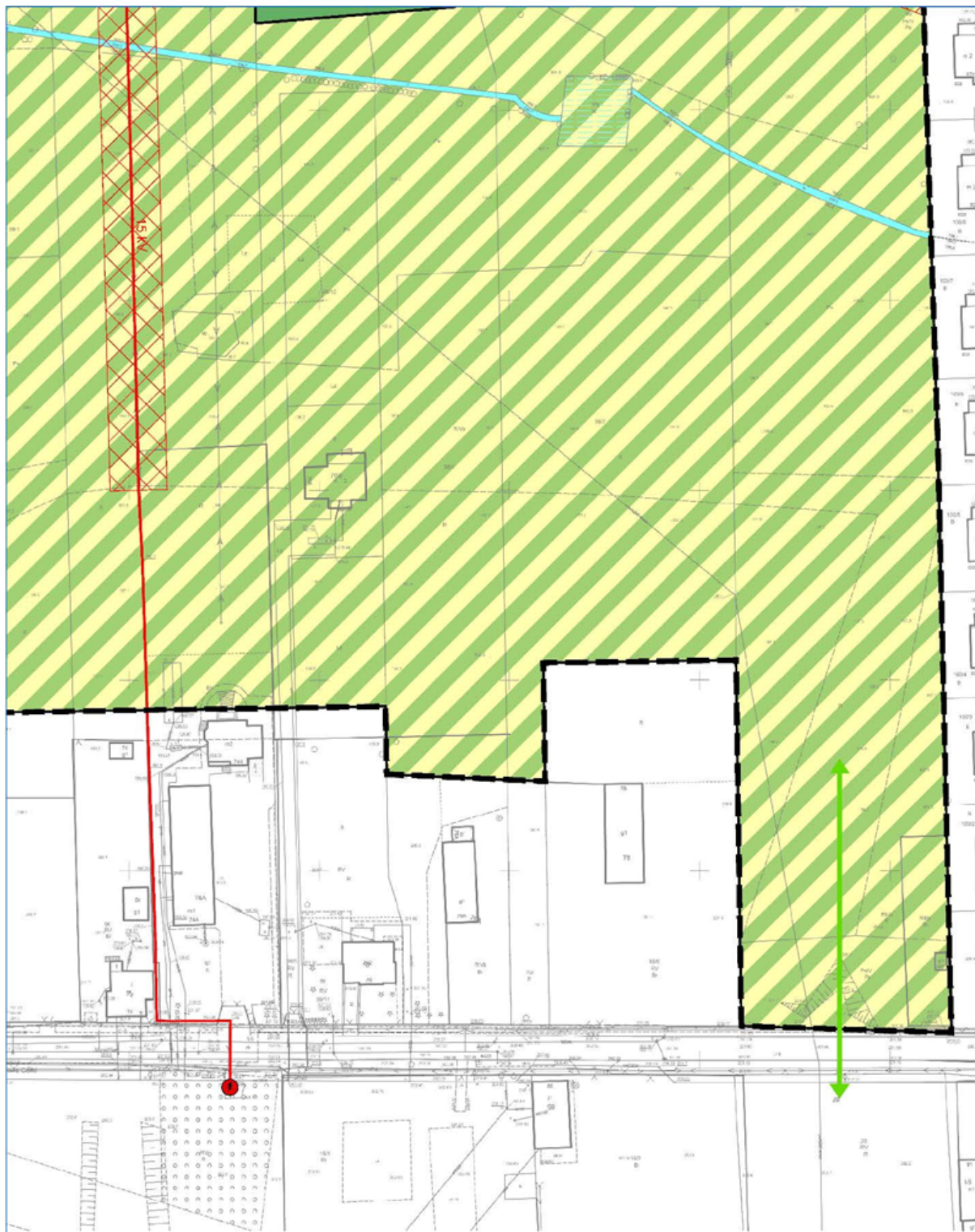
ARKUSZ 6



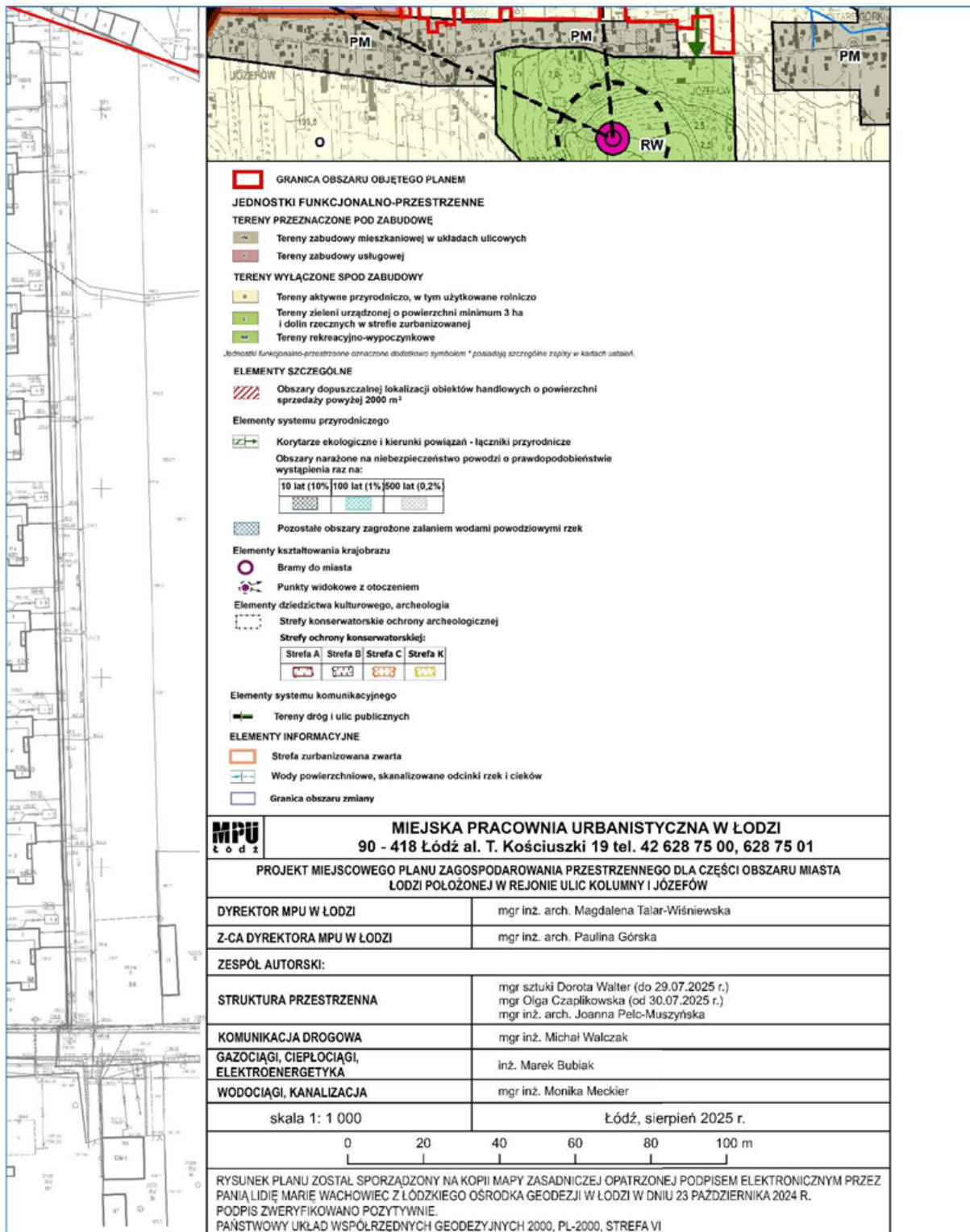
ARKUSZ 7



ARKUSZ 8



ARKUSZ 9



ARKUSZ 10

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXVII/771/26
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 Kolumny i Józefów, został poddany konsultacjom społecznym w okresie od dnia 29 października 2025 r. do dnia 27 listopada 2025 r.

W terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag, tj. do dnia 27 listopada 2025 r. wpłynęła 1 uwaga.

Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem rozpatrzył uwagę dotyczącą projektu planu. Uwaga nie została uwzględniona. Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia.

Uwaga

- wpłynęła 3 grudnia 2025 r. [data stempla pocztowego 26.11.2025 r.],
- dotyczy działki nr 53/1, w obrębie G-46.

Treść uwagi:

„Działka nr 53/1 obręb G46, nr działki GUS: 106103_9.0046.53/1

Wnioskuję o zmianę przeznaczenia części działki nr 53/1 obręb G-46, na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, objętej projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z dopuszczeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej.”

Składający uwagę uzasadnił:

„Dla działki nr 53/1 w obrębie G-46 obecnie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (m.p.z.p). Zgodnie z uchwałą nr V/143/24 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI z dnia 28 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Kolumny i Józefów. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, część działki objętej pismem jest przeznaczona na tereny RN-ZN - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej oraz L - tereny lasu.

Zgodnie z Prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Kolumny i Józefów „W granicach obszaru objętego opracowaniem nie występują żadne obiekty oraz obszary przyrodnicze, krajobrazowe czy kulturowe, które byłyby objęte prawnymi formami ochrony w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody lub które byłyby proponowane do objęcia taką ochroną”. Dodatkowo „teren będący przedmiotem opracowania ekofizjograficznego nie należy do bogatych w zasoby faunistyczne, czego potwierdzeniem jest brak w granicach terenu występowania udokumentowanych stanowisk płazów, gadów, ssaków, rzadkich gatunków ptaków czy rzadkich i zagrożonych owadów” oraz „Analizowany obszar, jak i cały obszar Łodzi, położony jest poza europejskimi systemami terenów o wysokiej aktywności przyrodniczej wyznaczonymi w ramach sieci Natura 2000 oraz ECONET-POLSKA. Znajduje się również poza zasięgiem istniejących i projektowanych obszarów Natura 2000”. W związku z powyższym przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną nie wpłynie negatywnie na środowisko.

W najbliższej okolicy istnieje już liczna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna, zabudowa handlowa, usługowa czy handlowo - usługowa, trwają rozpoczęte budowy. Naprzeciwko działki 53/1, w ostatnim czasie, powstało osiedle budynków mieszkalnych (działki: 108/3, 108/4, 108/5, 108/2, 108/6, 108/7, 108/8, 108/9, 108/10, 108/11, 108/12, obręb G-46). Zostało ono wybudowane na terenach oznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi jednostką funkcjonalno-przestrzenną "O" - Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, czyli tak samo jak większość

terenu objętego projektowanym m.p.z.p. Dodatkowo dla działek okolicznych zostały ustalone warunki zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (np. działki 56/1, 68/1 obręb G-46). Uchwalenie m.p.z.p. w proponowanym kształcie narusza zasadę równego traktowania i sprawiedliwości społecznej wynikającą z art. 8. par 1. Kodeksu postępowania administracyjnego.

Proponowane przeznaczenie części przedmiotowej działki jak również przebieg granic projektowanego m.p.z.p. w sposób niezaprzeczalny ogranicza prawo własności.

Dodatkowo, jak dowiedziałem się na spotkaniu otwartym (zorganizowanym w dniu 13.11.2025 r.) przebieg granic projektowanego m.p.z.p. został ustalony, ale nie istnieje dokument, z którego wynika, że granice projektowanego m.p.z.p. przebiegają w tym, a nie innym miejscu. Nie ma możliwości przesłedzenia sposobu ustalenia tych granic oraz ustalenia kto jest odpowiedzialny za wyznaczenie przebiegu granic. Narzucenie przebiegu granic oraz ograniczenie sposobu zagospodarowania działki prywatnej, w tak znacznym stopniu, jest niedopuszczalne.

Przedmiotowa działka ma powierzchnię 9.815,00 m² z czego ok. 6.850,00 m² jest projektowane pod zielenią naturalną. Analizując powyższe można wywnioskować, że Organ chce osiągnąć wysokie wskaźniki powierzchni terenów zielonych z pominięciem faktycznych uwarunkowań występujących na działce oraz bez względu na istniejące prawo własności. Jeżeli Organ musi spełniać określone warunki to powinien zrealizować je na terenach publicznych, bez szkody dla prywatnych właścicieli nieruchomości z poszanowaniem prawa własności.

Poważnym zarzutem wobec zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ograniczenie prawa własności. Każdy właściciel ma prawo do zagospodarowania terenu zgodnie z art. 6. ust. 2 pkt 1 u.p.z.p., które ma fundamentalne znaczenie w odniesieniu do treści prawa własności chronionego w Konstytucji RP.

Jednym z atrybutów prawa własności jest korzystanie z rzeczy, w tym nieruchomości, zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa, ale w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego (art. 140 Kodeksu cywilnego). Rozwinięciem tej zasady jest właśnie regulacja zawarta w art. 6 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p., w myśl której każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny.

Niekorzystne zmiany w projektowanym m.p.z.p., obniżają wartość działki i będą w przyszłości podstawą do roszczeń odszkodowawczych.

Biorąc pod uwagę powyższe argumenty należy uznać jak we wniosku.”

Ponadto we wniosku podano szczegółowe informacje dotyczące działki ewidencyjnej oraz niektórych parametrów takie jak: nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, maksymalny udział powierzchni zabudowy [%] – 40%, maksymalna wysokość zabudowy [m] – 10 m, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] – 40%.

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.

Część działki nr: 53/1, w obrębie G-46, 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 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.

Ponadto, wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę 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.

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.

Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu miejscowego została przygotowana w dostosowaniu do obowiązujących przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 1535), a także dyspozycji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi. *„Dokument ten służy jako materiał pomocniczy, w konsultacjach społecznych nad projektem planu w kontekście mogących się pojawić uciążliwości dla użytkowników analizowanego obszaru (i jego sąsiedztwa) oraz zawiera informacje, które mogą być podstawą do podjęcia przez Radę Miejską ostatecznej decyzji o uchwaleniu planu.”*

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

Uwagi do projektu planu miejscowego są rozpatrywane wyłącznie dla części działki objętej projektem.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXVII/771/26
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.

W projekcie planu miejscowego nie znalazły się żadne inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, będące zadaniami własnymi Gminy.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XXVII/771/26
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