



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 3 listopada 2025 r.

Poz. 10029

UCHWAŁA NR XXI/581/25 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 24 września 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Łupkowej, Strykowskiej i Antoniego Książka.

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

uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

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

- 1) rysunku planu wykonanego w skali 1:1 000, 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) 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.

§ 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 7,5 m od linii rozgraniczającej terenów dróg publicznych, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej lub terenów komunikacji pieszo - rowerowej 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) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane przy budynkach istniejących obejmujące: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych;
- 10) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
- 11) 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;
- 12) 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;

- 13) 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);
- 14) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone numerem i symbolem;
- 15) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łodzi;
- 16) usługi uciążliwe – działalność usługowa powodująca przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego terenu;
- 17) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 18) zabudowa frontowa – zabudowa lokalizowana na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych;
- 19) zabudowa istniejąca – budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

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

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) w zakresie kształtowania standardów zagospodarowania i użytkowania terenów:
 - a) ochronę układu urbanistycznego istniejącego osiedla mieszkalnego poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz systemu przestrzeni publicznych,
 - b) ochronę obszaru przed ingerencją zabudowy wielorodzinnej poprzez określenie wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów zabudowy,
 - c) zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji na znajdujących się w granicach obszaru terenach aktywnych przyrodniczo;
- 2) w zakresie przeznaczenia terenów – zakaz lokalizacji:
 - a) usług uciążliwych,
 - b) usług w zakresie obsługi komunikacji, takich jak:
 - stacje paliw i myjnie samochodowe,
 - warsztaty samochodowe i stacje obsługi samochodów, z zastrzeżeniem terenów: 1MNW-U, 1MNW-U-RZP, 1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 12MNW i 13MNW, dla których dopuszcza się warsztaty samochodowe i stacje obsługi samochodów do 2 stanowisk,
 - 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 z dopuszczeniem obiektów związanych z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych na terenach 1MNW-U-RZP i 1RZP,

c) zakaz lokalizacji zabudowy innej niż frontowa w odległości mniejszej niż 12,0 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej, z zastrzeżeniem:

- terenów: 1MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 10MNW, 11MNW, 1MNB, 4MNB, 1MN-U, 2MNW-MNB i 1MNW-KOG dla których obowiązuje zakaz zabudowy innej niż frontowa w odległości mniejszej niż 6,0 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony terenów komunikacji drogowej publicznej, komunikacji drogowej wewnętrznej i komunikacji pieszo-rowerowej,
- terenów przylegających do terenów 1ZP i 2ZP, dla których obowiązuje zakaz zabudowy innej niż frontowa w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony terenów zieleni urządzonej,

d) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu a niespełniającej wymagań dotyczących linii zabudowy:

- 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) maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji podziemnych – 0,2,
- b) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli – 30,0 m,
- c) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w ustaleniach szczegółowych 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)	Gamy 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: ceglстым, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym;

6) w zakresie lokalizowania urządzeń technicznych:

- a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków z wyjątkiem skrzynek przyłączy oraz instalacji służących iluminacji lub zapewnieniu bezpieczeństwa,

- 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, które nie dotyczą:
- 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 wymaganie wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą:

- 1) tereny zieleni urządzonej: 1ZP, 2ZP i 3ZP,
- 2) tereny komunikacji drogowej publicznej: 1KDG, 1KDZ, od 1KDL do 3KDL i od 1KDD do 8KDD,
- 3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami od 1KR do 5KR,
- 4) tereny komunikacji pieszo-rowerowej od 1KP do 7KP,
- 5) teren komunikacji pieszej 1KPP

– polegające na nakazie stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

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

- 1) zakaz:
 - 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) wykorzystanie lub retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,
 - d) włączenie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;

- 3) w zakresie ochrony wód - zakaz:
- a) stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód,
 - b) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo racjonalnej gospodarki wodnej,
 - c) wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieków, stawów oraz rowów spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego,
 - d) gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, materiałów, które mogą zanieczyścić wody oraz składowania, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwienia odpadów;
- 4) w zakresie ochrony powierzchni ziemi - nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 5) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;
- 6) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi – zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 7) w zakresie odnawialnych źródeł energii – dopuszczenie wykorzystania w terenach: od 1ZP do 3ZP, 1KDG, 1KDZ, od 1KDL do 3KDL, od 1KDD do 8KDD, od 1KR do 5KR, od 1KP do 7KP, 1KPP i od 1RN-ZN do 3RN-ZN instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem:
- a) tereny: od 1MNW do 13MNW, od 1MNB do 8 MNB, od 1MNS do 4MNS, 1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 1MN-KOG, 2MN-KOG i 1MNW-KOG zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
 - b) tereny: 1MN-U, 1MNW-MNB-U, 1MNW-U i 1MNW-U-RZP zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
 - c) teren 1UZ zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny szpitali w miastach”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
 - d) tereny 1ZD zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
 - e) istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenach 1RN-ZN i 3RN-ZN zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
 - f) istniejącą zabudowę mieszkaniową zagrodową na terenie oznaczonym 1RZP zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy zagrodowej” w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

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

- 1) wskazuje się na rysunku planu granice otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, ustanowionego uchwałą Nr XV/184/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 17 czerwca 2025 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 7070);
- 2) dla otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich obowiązują zasady ochrony zgodne z:
 - a) 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) uchwałą Nr XV/184/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 17 czerwca 2025 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich.

§ 9. 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.

§ 10. Ustala się 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;
- 3) wynikające z przepisów odrębnych dotyczących prawa lotniczego - ograniczenie wysokości zabudowy, ze względu na położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) – na obszarze całego planu.

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

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem, służący obsłudze ruchu z terenów przyległych, stanowią:
 - a) teren drogi głównej – 1KDG (ul. Strykowska),
 - b) teren drogi zbiorczej – 1KDZ (ul. Łupkowa),
 - c) tereny dróg lokalnych – 1KDL (ul. Antoniego Książka), 2KDL (ulica bez nazwy) i 3KDL (ul. Stasia),
 - d) tereny dróg dojazdowych - 1KDD (ul. Kobaltowa), 2KDD (ul. Rubinowa), 3KDD (ul. Rubinowa), 4KDD (ul. Pirytowa), 5KDD (ul. Szmaragdowa), 6KDD (ul. Diamentowa), 7KDD (ul. Diamentowa) i 8KDD (ul. Antoniego Książka),
 - e) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – 1KR (ul. Aleksego Rzewskiego), 2KR (ulica bez nazwy), 3KR (ul. Szafirowa), 4KR (ul. Ametystowa) i 5KR (ul. Porfirowa),
 - f) tereny komunikacji pieszo-rowerowej – 1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP i 7KP,
 - g) tereny komunikacji pieszej – 1KPP,
 - h) drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu;
- 2) połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia teren ulicy głównej – 1KDG (ul. Strykowska) i zbiorczej - 1KDZ (ul. Łupkowa).

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

- 1) dla mieszkań – 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny;
- 2) dla usług – 2 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla zabudowy istniejącej na terenach od 1MNS do 4MNS nie stosuje się wymogów określonych w pkt. 1 i 2 i ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych – 0.

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

- 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrągać 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.

§ 13.1. 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 średniego ciśnienia Dn 200 zlokalizowany w ul. Antoniego Książka oraz gazociąg niskiego ciśnienia Dn 200 zlokalizowany w ul. Aleksego Rzewskiego;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania Brzezińska 110/15 kV.

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

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

- 1) tereny: 1ZP, 2ZP i 3ZP – dla publicznie dostępnych parków samorządowych;
- 2) tereny od 1KP do 7KP – dla publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych i dróg rowerowych;
- 3) teren 1KPP – dla publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego;
- 4) tereny: 1KDZ, od 1KDL do 3 KDL i od 1KDD do 8KDD – dla dróg publicznych.

§ 16. Ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenu drogi głównej 1KDG.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 17.1. Dla terenów od 1MNW do 11MNW obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – dla terenu 3MNW.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 30%, a dla budynków mieszkalnych maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – łącznie 150 m²,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,05, maksimum 0,5, z zastrzeżeniem działek na których nadziemna intensywność zabudowy istniejącej przekracza 0,5, dla których ustala się maksimum 0,8,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%;
 - 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – maksimum 8,0 m, z zastrzeżeniem strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem „SWZ 10”, dla której ustala się maksimum 10,0 m,
 - budynków gospodarczych i garaży – maksimum 3,0 m,
 - b) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 20° lub dachy płaskie, z dopuszczeniem jednospadowych dla budynków gospodarczych i garaży zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - kalenica główna budynków mieszkalnych:
 - dla terenu 6MNW – równoległa lub prostopadła do pasa drogowego terenu drogi 6KDD,
 - dla terenu 10MNW - równoległa do pasa drogowego terenu drogi 5KDD,
 - dla terenu 11MNW - równoległa do pasa drogowego terenu drogi 3KR,
 - dla terenów od 1MNW do 5MNW i od 7MNW do 9MNW - równoległa do pasa drogowego przylegającego do działki budowlanej – z zastrzeżeniem tiret trzecie,
 - dla działek budowlanych w terenach od 1MNW do 5MNW i od 7MNW do 9MNW z co najmniej dwiema granicami przylegającymi do pasów drogowych, nakaz lokalizacji kalenicy głównej budynku równoległe do przynajmniej jednego z nich;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garaży zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.
4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 400 m².
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) powierzchnię działki – minimum 400 m²;
 - 2) szerokość frontu działki – minimum 16,5 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 10°, z zastrzeżeniem terenu 7MNW dla którego kąt położenia granic działki do pasa drogowego od 55° do 90°.

§ 18. 1. Dla terenu 1MNB do 7MNB obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 30%, a dla budynków mieszkalnych maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – łącznie 120 m²,
- b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,05, maksimum 0,5, z zastrzeżeniem działek na których nadziemna intensywność zabudowy istniejącej przekracza 0,5, dla których ustala się maksimum 0,8,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych – maksimum 8,0 m, z zastrzeżeniem strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem „SWZ 10”, dla której ustala się maksimum 10,0 m,
- budynków gospodarczych i garaży – maksimum 3,0 m.

b) geometria dachów:

- budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych budynków tworzących zabudowę bliźniaczą o kącie nachylenia do 20° lub dachy płaskie,
- budynków gospodarczych i garaży – dachy dwuspadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 20° lub dachy płaskie, z dopuszczeniem jednospadowych o kącie nachylenia do 20° dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- kalenica główna budynków mieszkalnych:
 - dla terenu 1MNB i 2MNB równoległa do pasa drogowego terenu drogi 1KDZ,
 - dla terenu 3MNB równoległa do pasa drogowego terenu drogi 3KDD,
 - dla terenu 4MNB równoległa do pasa drogowego terenu drogi 4KDD,
 - dla terenu 5MNB równoległa do pasa drogowego terenu drogi 1KDD,
 - dla terenu 6MNB i 7MNB równoległa do pasa drogowego terenu drogi 5KDD;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji - 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 – 300 m².

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 300 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 10,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 10° z zastrzeżeniem terenu 7MNB dla którego kąt położenia granic działki do pasa drogowego ulicy 1 KDG od 70° do 90°.

§ 19. 1. Dla terenów 8MNB obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług – z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.
3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 30%, a dla budynków mieszkalnych i usługowych maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - łącznie 150 m²,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,05, maksimum 0,7,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%;
 - 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 10,0 m,
 - b) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych budynków tworzących zabudowę bliźniaczą o kącie nachylenia od 20° do 40°,
 - kalenica główna budynków mieszkalnych usługowych – równoległa do pasa drogowego przylegającego do działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
 - dla działek budowlanych z co najmniej dwiema granicami przylegającymi do pasów drogowych, nakaz lokalizacji kalenicy głównej budynku równoległe do przynajmniej jednego z nich;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - b) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków usługowych, gospodarczych i garaży.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnię działki – minimum 500 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 19,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 15°.

§ 20. 1. Dla terenów 1MNS i 4MNS obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) udział powierzchni zabudowy:

- dla terenu 1MNS – maksimum 35%, a dla budynków mieszkalnych maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – łącznie 180 m²,
- dla terenu 2MNS – maksimum 40%, a dla – budynków mieszkalnych maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – łącznie 120 m²,
- dla terenu 3MNS – maksimum 25%, a dla budynków mieszkalnych maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – łącznie 100 m²,
- dla terenu 4MNS – maksimum 40%, a dla budynków mieszkalnych maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – łącznie 100 m²,

b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,05, maksimum 0,5, z zastrzeżeniem działek na których nadziemna intensywność zabudowy istniejącej przekracza 0,5, dla których ustala się maksimum 0,7,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla terenów: 1MNS, 2MNS i 4MNS w zakresie budynków mieszkalnych – maksimum 5,5 m,
- dla terenu 3MNS w zakresie budynków mieszkalnych – maksimum 8,0,
- budynków gospodarczych i garaży – maksimum 3,0 m,

b) geometria dachów:

- budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych budynków tworzących zabudowę szeregową lub grupową o kącie nachylenia:
 - dla terenów 1MNS i 2MNS do 20° lub dachy płaskie,
 - dla terenów dla 3MNS i 4MNS dachy płaskie,
- budynków gospodarczych i garaży – dachy dwuspadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 20° lub dachy płaskie, z dopuszczeniem jednospadowych dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- kalenica główna budynków mieszkalnych:
 - dla terenu 1MNS i 3MNS równoległa do pasa drogowego terenu drogi 2KDD,
 - dla terenu 2MNS równoległa do pasa drogowego terenu drogi 1KDD,
 - dla terenu 4MNS równoległa do pasa drogowego terenu drogi 3KR;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – 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 – 200 m².

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 200 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 6,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 10°, z zastrzeżeniem terenu 2MNS dla którego kąt położenia granic działki do pasa drogowego ulicy 1 KDD od 75° do 90°.

§ 21.1. Dla terenów 1MN-KOG i 2MN-KOG obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub garażu;

2) przeznaczenie uzupełniające – teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu dla realizacji zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) udział powierzchni zabudowy:

- dla terenu 1MN-KOG - maksimum 35%,
- dla terenu 2MN-KOG - maksimum 30%,

b) nadziemna intensywność zabudowy: minimum 0,05, maksimum 0,5,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenu 1MN-KOG – minimum 30%,
- dla terenu 2MN-KOG – minimum 40%;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu dla realizacji zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego - teren garażu:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 100%,

b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,05, maksimum 1,0,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 0%;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla realizacji zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - dla terenu 1MN-KOG w zakresie budynków mieszkalnych – maksimum 5,5 m,
 - dla terenu 2MN-KOG w zakresie budynków mieszkalnych – maksimum 8,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – maksimum 3,0 m,
- dla realizacji zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego - teren garażu – maksimum 3,0 m,

b) geometria dachów:

- dla realizacji zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - dachy dwuspadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych o kącie nachylenia do 20° lub dachy płaskie, z dopuszczeniem jednospadowych zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - kalenica główna budynków mieszkalnych:
 - dla terenu 1MN-KOG równoległa do pasa drogowego terenu drogi 2KDD,
 - dla terenu 2MN-KOG równoległa do pasa drogowego przylegającego do działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
- dla realizacji zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego - teren garażu:
 - dachy jednospadowe o kącie nachylenia do 20 lub dachy płaskie,
 - kalenica główna:
 - dla terenu 1MN-KOG równoległa do pasa drogowego terenu drogi 1KDD,

--- dla terenu 2MN-KOG równoległa do pasa drogowego przylegającego do działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret trzecie,

- dla działek budowlanych z co najmniej dwiema granicami przylegającymi do pasów drogowych, nakaz lokalizacji kalenicy głównej budynku równoległe do przynajmniej jednego z nich,

c) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – dopuszczenie lokalizacji budynków, zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

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

1) powierzchnię działki:

a) minimum 145 m² dla terenu 1MN-KOG,

b) minimum 130 m² dla terenu 2MN-KOG;

2) szerokość frontu działki – minimum 7,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 65° do 90°.

§ 22. 1 Dla terenu 1MNW-KOG obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub garażu;

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

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu dla realizacji zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 30%,

b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,05, maksimum 0,5,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu dla realizacji zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego - teren garażu:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 30%,

b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,05, maksimum 0,3,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla realizacji zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:

-- budynków mieszkalnych – maksimum 8,0 m,

-- budynków gospodarczych i garaży – maksimum 3,0 m,

- dla realizacji zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego - teren garażu – maksimum 3,0 m,

b) geometria dachów:

- dla realizacji zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:

- dachy dwuspadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych o kącie nachylenia do 20° lub dachy płaskie, z dopuszczeniem jednospadowych dla budynków gospodarczych i garaży zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - kalenica główna budynków mieszkalnych – równoległa do pasa drogowego przylegającego do działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
 - dla realizacji zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego - teren garażu:
 - dachy jednospadowe o kącie nachylenia do 20° lub dachy płaskie,
 - kalenica główna – równoległa do pasa drogowego przylegającego do działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
 - dla działek budowlanych z co najmniej dwiema granicami przylegającymi do pasów drogowych, nakaz lokalizacji kalenicy głównej budynku równoległe do przynajmniej jednego z nich;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garaży, zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 495 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 10°.

§ 23. 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 wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – 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 ładunku przestrzennego ustala się:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 30%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,2, maksimum 0,3,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 4,5 m,
 - b) geometria dachu – dach płaski,
 - c) kalenica główna – równoległa do pasa drogowego terenu drogi 1KDD;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 650 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 72° do 90°.

§ 24. 1. Dla terenu 1MN-U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 50%,
- b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,5, maksimum 0,8,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20%;

- 2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego – maksimum 5,5 m,
- budynku usługowego – maksimum 7,0 m,
- budynków gospodarczych i garaży – maksimum 3,0 m,

- b) geometria dachów:

- dachy płaskie, z dopuszczeniem jednospadowych dla budynków gospodarczych i garaży zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- kalenica główna:
 - budynku mieszkalnego - równoległa do pasa drogowego terenu drogi 3KR,
 - budynku usługowego - równoległa do pasa drogowego terenu drogi 1KDG;

- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) dopuszczenie lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego, gospodarczego i garażu zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- b) forma budynku usługowego wolnostojąca.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 400 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 90°.

§ 25. 1. Dla terenu 1MNW-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;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 30%, a dla budynków mieszkalnych lub usługowych maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - łącznie 150 m²,
- b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,2, maksimum 0,5,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy – maksimum 8,0 m,
- b) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 20° lub dachy płaskie,
 - kalenica główna budynków – równoległa lub prostopadła do pasa drogowego terenu drogi 3KDL;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- b) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) dla zabudowy wolnostojącej - 600 m²;
- 2) dla zabudowy bliźniaczej - 400 m².

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

1) powierzchnię działki:

- a) dla zabudowy wolnostojącej – minimum 600 m²,
- b) dla zabudowy bliźniaczej – minimum 400 m²;

2) szerokość frontu działki – minimum 6,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 10°.

§ 26. 1. Dla terenu 1MNW-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 usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- b) teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 20%, a dla budynków mieszkalnych lub usługowych maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - łącznie 300 m²,
- b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,05, maksimum 0,4, z zastrzeżeniem działek na których nadziemna intensywność zabudowy istniejącej przekracza 0,4, dla których ustala się maksimum 0,6,

- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 8,0 m,
 - b) geometria dachów:
 - dachy wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia od 25° do 40°,
 - kalenica główna budynków – równoległa lub prostopadła do pasa drogowego przylegającego do działki budowlanej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji - zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży.
- 4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) powierzchnię działki – minimum 1 600 m²;
 - 2) szerokość frontu działki – minimum 29,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 10°.

§ 27. 1. Dla terenów 1MNW-MNB i 2MNW-MNB 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;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
 - c) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – dla terenu 1MNW-MNB.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 30%, a dla budynków mieszkalnych i usługowych maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – łącznie 150 m²,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,05, maksimum 0,7,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 8,0 m, z zastrzeżeniem strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem „SWZ 10”, dla której ustala się maksimum 10,0 m,
 - b) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia od 25° do 40°,
 - kalenica główna budynków mieszkalnych:
 - dla terenu 1MNW-MNB równoległa do pasa drogowego przylegającego do działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
 - dla terenu 2MNW-MNB równoległa do pasa drogowego terenu drogi 4KR,

- dla działek budowlanych z co najmniej dwiema granicami przylegającymi do pasów drogowych, nakaz lokalizacji kalenicy głównej budynku równoległe do przynajmniej jednego z nich;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków usługowych, gospodarczych i garaży,
- b) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 500 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 14,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 90°.

§ 28. 1. Dla terenów 12MNW i 13MNW obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 25%, a dla budynków mieszkalnych i usługowych maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - łącznie 200 m²,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,05, maksimum 0,5,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – maksimum 8,0 m, z zastrzeżeniem strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem „SWZ 10”, dla której ustala się maksimum 10,0 m,
 - budynków usługowych – maksimum 6,5 m;
 - b) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 40° lub dachy płaskie,
 - kalenica główna budynków - równoległa lub prostopadła do pasa drogowego przylegającego do działki budowlanej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 1 200 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 25,0 m;

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

§ 29. 1. Dla terenu 1UZ obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren usług zdrowia i pomocy społecznej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

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

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 40%,

b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,05, maksimum 0,4,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy – maksimum 6,0 m,

b) geometria dachów:

- dachy płaskie,

- kalenica główna budynków - równoległa lub prostopadła do pasa drogowego przylegającego do działki budowlanej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży.

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

1) powierzchnię działki – minimum 8 100 m²;

2) szerokość frontu działki – minimum 50,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 45° do 90°.

§ 30. 1. Dla terenu 1MNW-U-RZP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

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

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 30%,

b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,05, maksimum 0,4,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – maksimum 8,0 m,
- budynków produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz budynków gospodarczych i garaży – maksimum 5,0 m,

b) geometria dachów:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 40° lub dachy płaskie,
- kalenica główna budynków - równoległa lub prostopadła do pasa drogowego przylegającego do działki budowlanej;

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

1) powierzchnię działki – minimum 4 400 m²;

2) szerokość frontu działki – minimum 60,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 10°.

§ 31. 1. Dla terenu 1RZP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- b) teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 20%,
- b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,05, maksimum 0,2,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy – maksimum 5,0 m,
- b) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 40° lub dachy płaskie,
 - kalenica główna budynków – równoległa lub prostopadła do pasa drogowego przylegającego do działki budowlanej.

4. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się - dopuszczenie remontu i przebudowy.

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

1) powierzchnię działki – minimum 9 400 m²;

2) szerokość frontu działki – minimum 30,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 45° do 90°.

§ 32. 1. Dla terenu 1ZD obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

- 1) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu ogólnego:
 - a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 5%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,001, maksimum 0,05,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 65%;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu działek – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych;
- 4) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków terenu ogólnego – maksimum 6,0 m,
 - altany działkowe i obiekty gospodarcze na działkach – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych,
 - b) geometria dachów:
 - dla budynków w ramach terenu ogólnego dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30° lub dachy płaskie,
 - dla altan działkowych i obiektów gospodarczych na działkach – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 9 100 m²;
- 2) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego – minimum 100 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85° do 90°.

§ 33. 1. Dla terenów od 1RN-ZN do 3RN-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 wód powierzchniowych śródlądowych,
 - c) teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy istniejącej ustala się:

- 1) dopuszczenie remontu i przebudowy;
- 2) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na następujących warunkach:
 - a) powierzchnia zabudowy - budynków mieszkalnych – maksimum 150 m²,
 - b) wysokość zabudowy - budynków mieszkalnych – maksimum 8,0 m,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia od 25° do 40°, o kalenicy głównej budynków równoległej lub prostopadła do pasa drogowego przylegającego do działki budowlanej.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 900 m²;
- 2) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego – minimum 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 30° do 90°.

§ 34. 1. Dla terenów od 1ZP do 3ZP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji pieszo – rowerowej,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – dla terenu 3ZP,
 - 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) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 75%;
- 2) zakaz lokalizacji budynków.

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

- 1) powierzchnię działki:
 - a) dla terenu 1ZP – minimum 900 m²,
 - b) dla terenu 2ZP – minimum 1 000 m²,
 - c) dla terenu 3ZP – minimum 1 900 m²;
- 2) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego:
 - a) dla terenu 1ZP – minimum 2 m,
 - b) dla terenu 2ZP – minimum 1 m,
 - c) dla terenu 3ZP – minimum 35 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°.

§ 35. 1. Dla terenu 1IGS obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren stacji gazowej;

2) przeznaczenie uzupełniające – teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 10%,
- b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,05, maksimum 0,1,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy – maksimum 3,5 m,
- b) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 25° lub dachy płaskie,
 - kalenica główna budynku – równoległa lub prostopadła do pasa drogowego.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 130 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 10 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – do 90° z tolerancją 10°.

§ 36. 1. Dla terenów: 1KDG, 1KDZ, 1KDL, 2KDL i 3KDL oraz od 1KDD do 8KDD obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) 1KDG – teren drogi głównej,
- b) 1KDZ – teren drogi zbiorczej,
- c) 1KDL, 2KDL i 3KDL – tereny dróg lokalnych,
- d) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD i 8KDD – 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 1 KDG – ul. Strykowska,

- a) teren drogi głównej,
- b) szerokość pomiędzy wschodnią granicą planu, a zachodnią linią rozgraniczającą zmienna od 34,0 m do 58,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla terenu 1KDZ – ul. Łupkowa,

- a) teren drogi zbiorczej,
- b) szerokość pomiędzy północną granicą planu, a południową linią rozgraniczającą zmienna od 18,8 m do 40,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla terenu 1KDL – ul. Antoniego Książka,

- a) teren drogi lokalnej,

- b) szerokość pomiędzy zachodnią granicą planu, a wschodnią linią rozgraniczającą zmienna od 14,9 m do 21,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu 2KDL – ulica bez nazwy,
 - a) teren drogi lokalnej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających stała 12,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla terenu 3KDL - ul. Stasia,
 - a) teren drogi lokalnej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,8 m do 40,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla terenu 1KDD – ul. Kobaltowa:
 - a) teren drogi dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,7 m do 17,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla terenu 2KDD – ul. Rubinowa:
 - a) teren drogi dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6,3 m do 14,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla terenu 3KDD – ul. Rubinowa:
 - a) teren drogi dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6,6 m do 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla terenu 4KDD – ul. Pirykowa:
 - a) teren drogi dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,8 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dla terenu 5KDD – ul. Szmaragdowa:
 - a) teren drogi dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6,3 m do 10,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) dla terenu 6KDD – ul. Diamentowa:
 - a) teren drogi dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,3 m do 11,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) dla terenu 7KDD – ul. Diamentowa:
 - a) teren drogi dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5,9 m do 11,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) dla terenu 8KDD – ul. Antoniego Książka:
 - a) teren drogi dojazdowej,
 - b) szerokość pomiędzy zachodnią granicą planu, a wschodnią linią rozgraniczającą zmienna od 11,0 m do 21,6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 37. 1. Dla terenów od 1KP do 7KP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny komunikacji pieszo-rowerowej;

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 1KP – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 2,5 m do 12,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu 2KP – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 2,5 m do 9,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu 3KP – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 2,3 m do 2,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu 4KP – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 2,5 m do 3,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla terenu 5KP – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 3,3 m do 3,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla terenu 6KP – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 2,2 m do 7,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla terenu 7KP – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 6,0 m do 6,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 38. 1. Dla terenu 1KPP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 2,5 m do 2,6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 39. 1. Dla terenów od 1KR do 5KR obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

- 1) dla terenu 1KR (ul. Aleksego Rzewskiego) – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 6,4 m do 12,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu 2KR (ulica bez nazwy) – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 6,0 m do 6,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu 3KR (ul. Szafirowa) – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 6,4 m do 17,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu 4KR (ul. Ametystowa) – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 10,0 m do 13,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla terenu 5KR (ul. Porfirowa) – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 7,9 m do 14,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

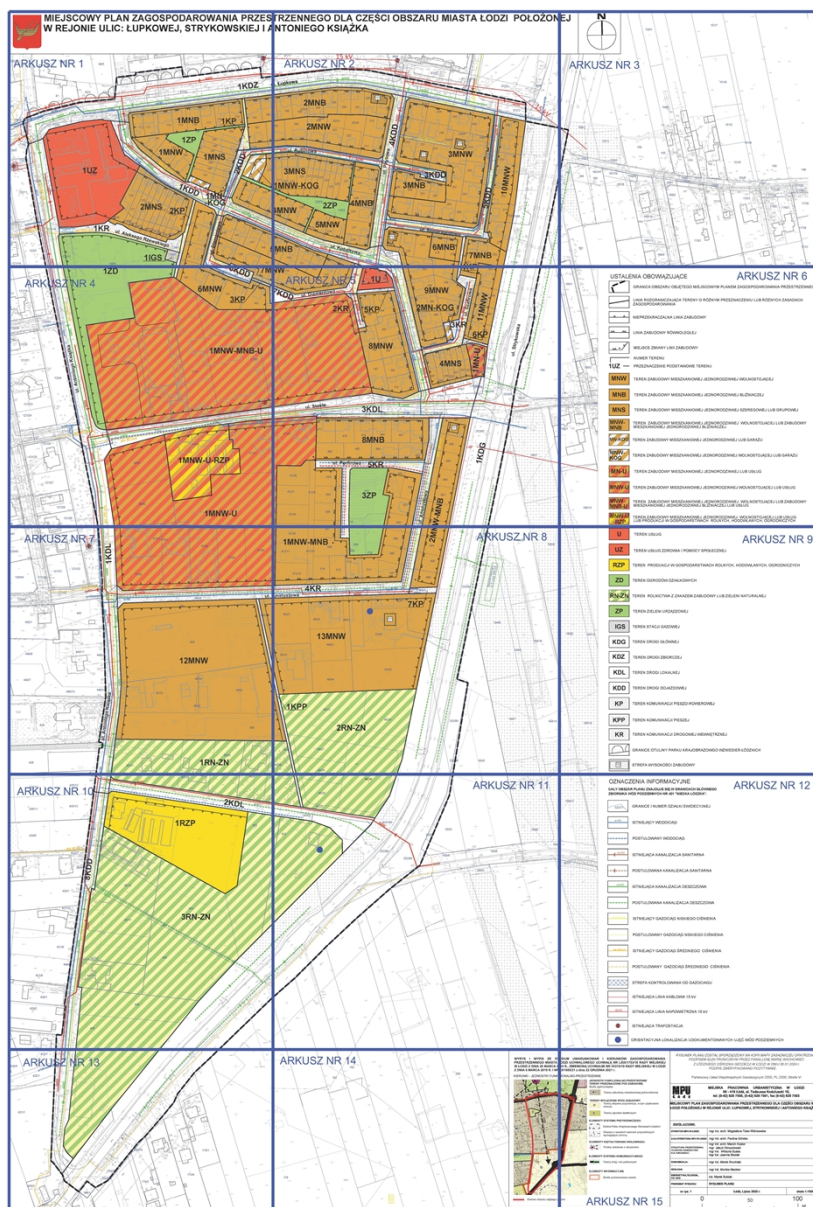
§ 40. Dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67 a ust. 3 ustawy, stanowią załącznik Nr 4 do uchwały.

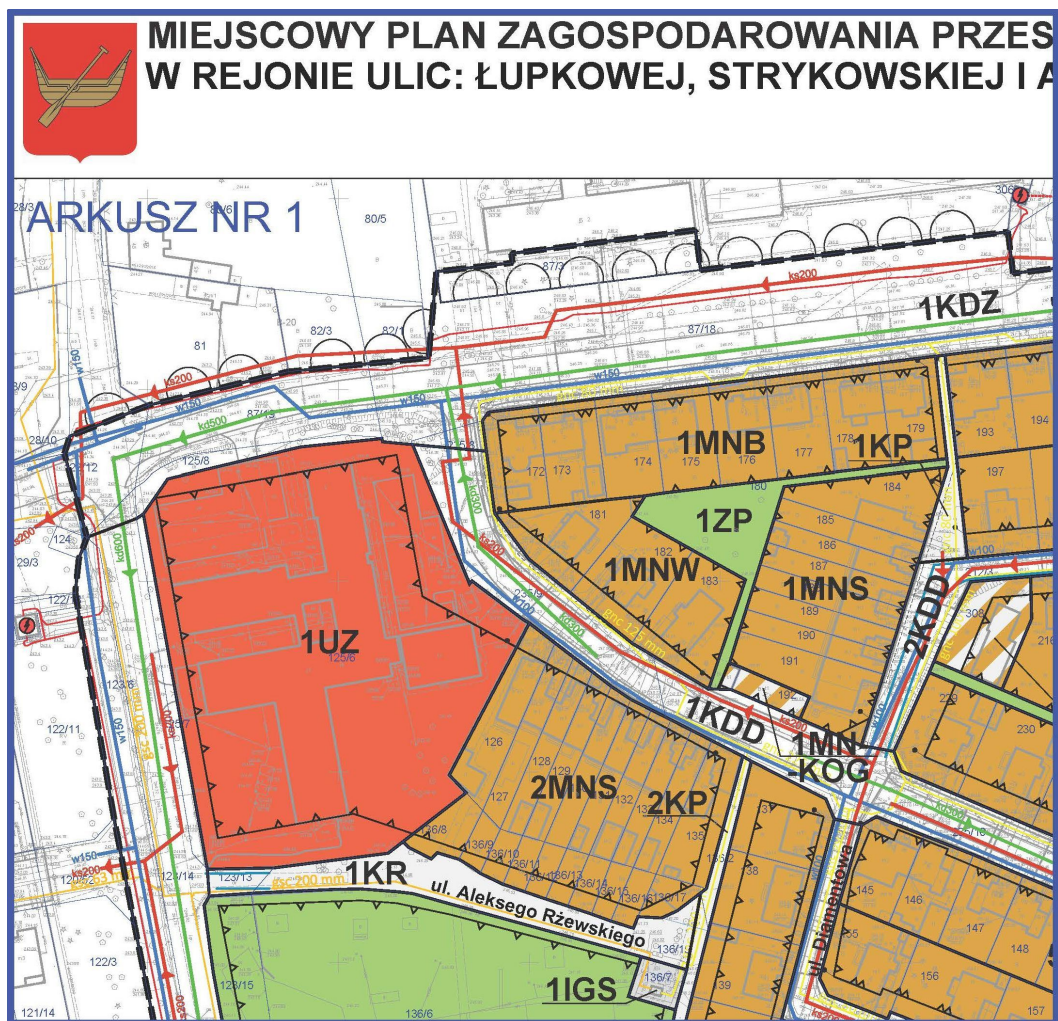
§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

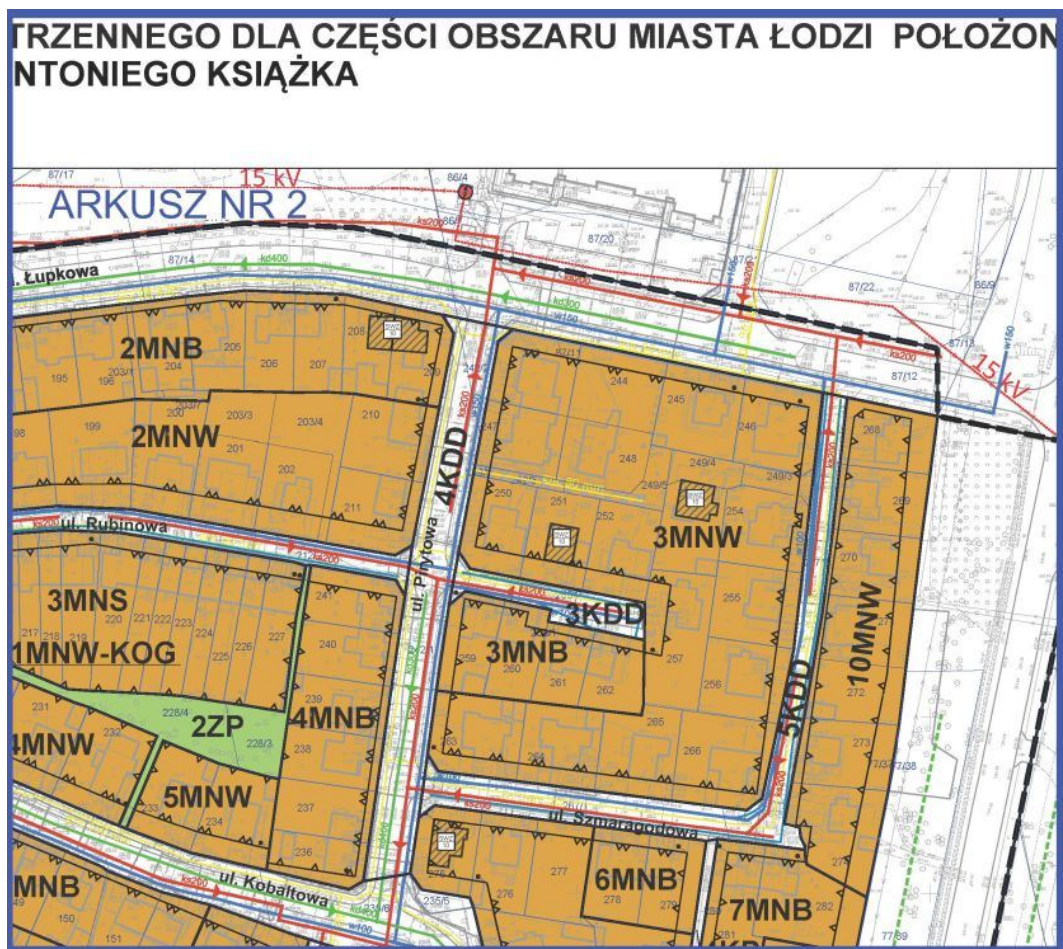
§ 42. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

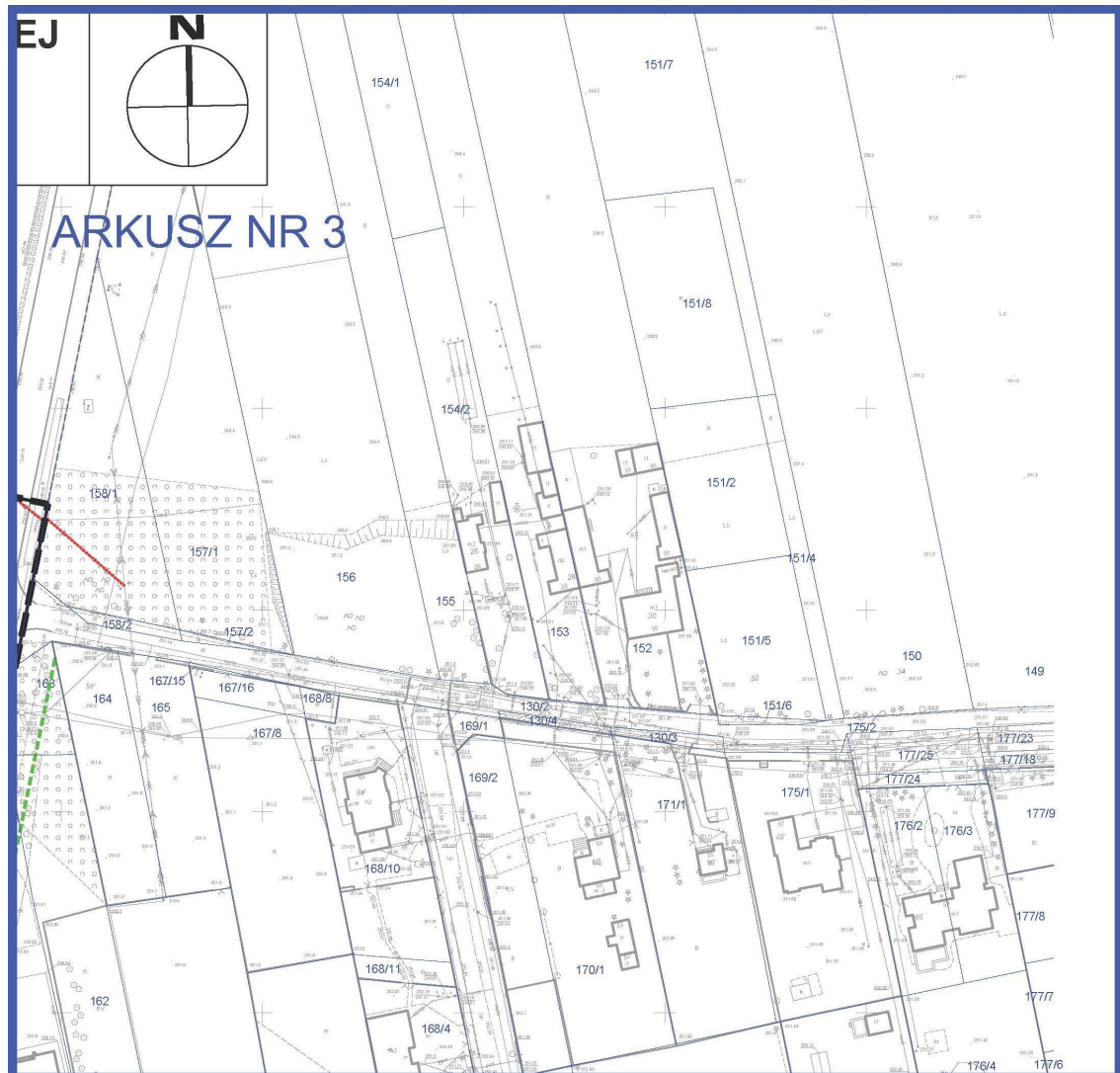
Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

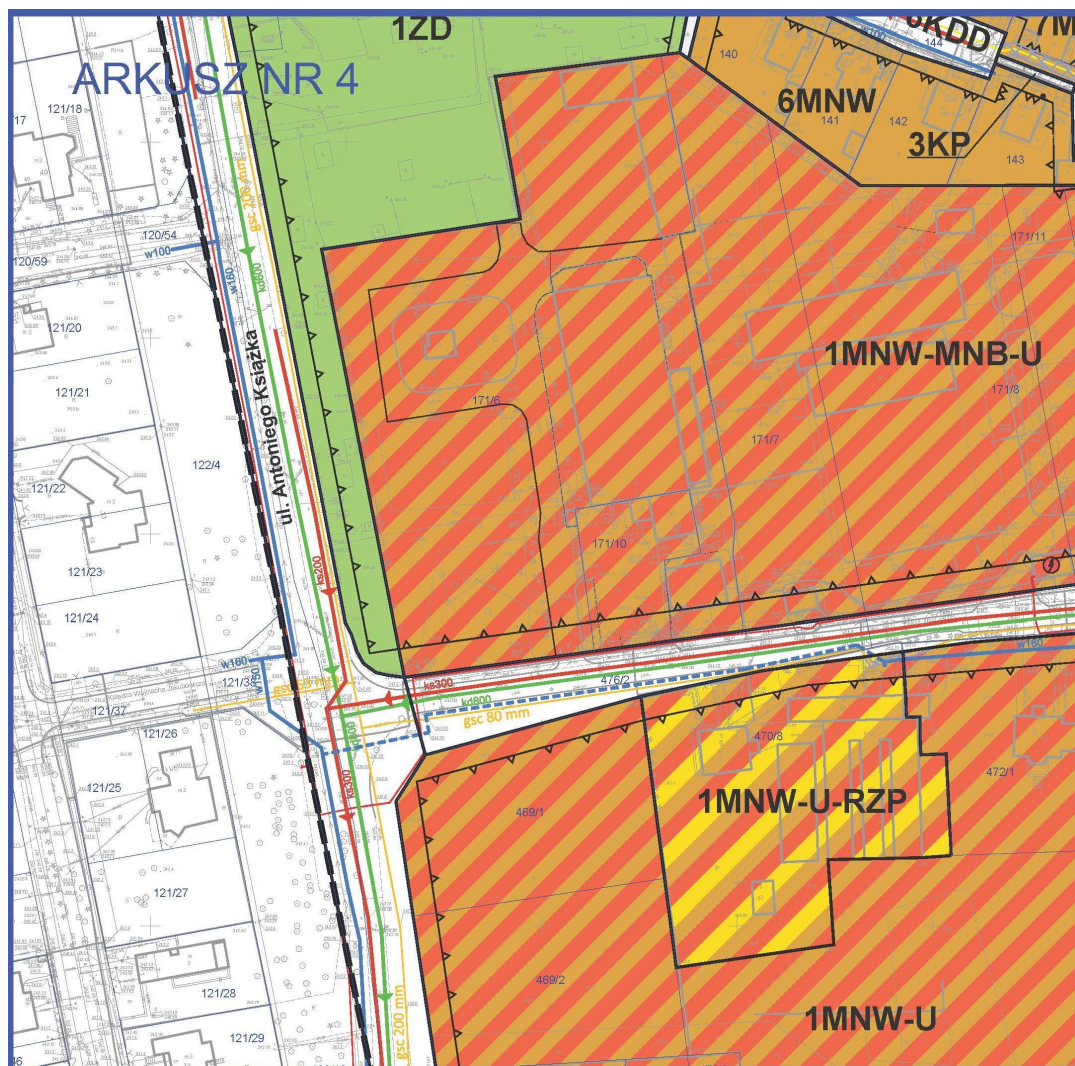
Bartosz DOMASZEWICZ

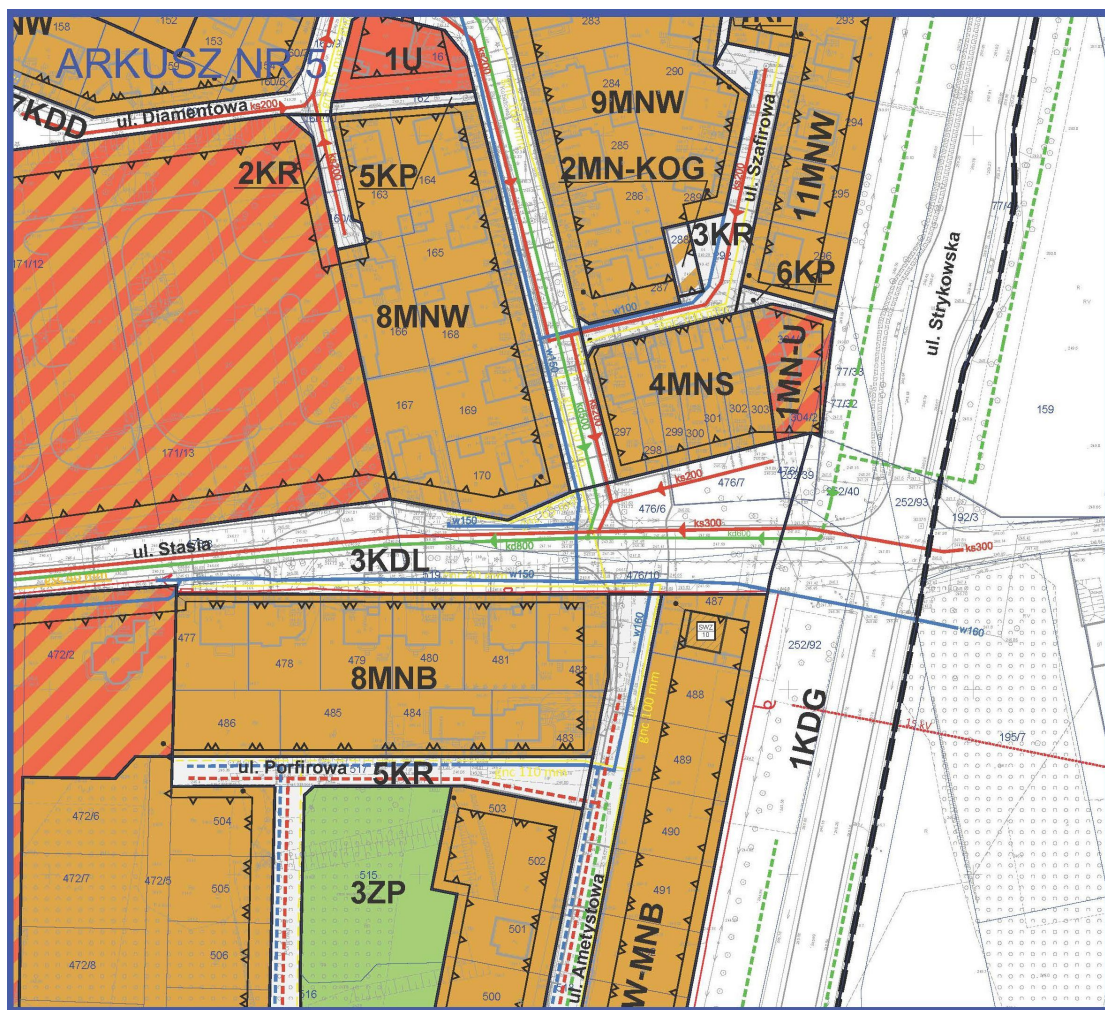












USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

ARKUSZ NR 6

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

NUMER TERENU

PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE TERENU

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ BLIŹNIACZEJ

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ SZEREGOWEJ LUB GRUPOWEJ

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ BLIŹNIACZEJ

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB GARAŻU

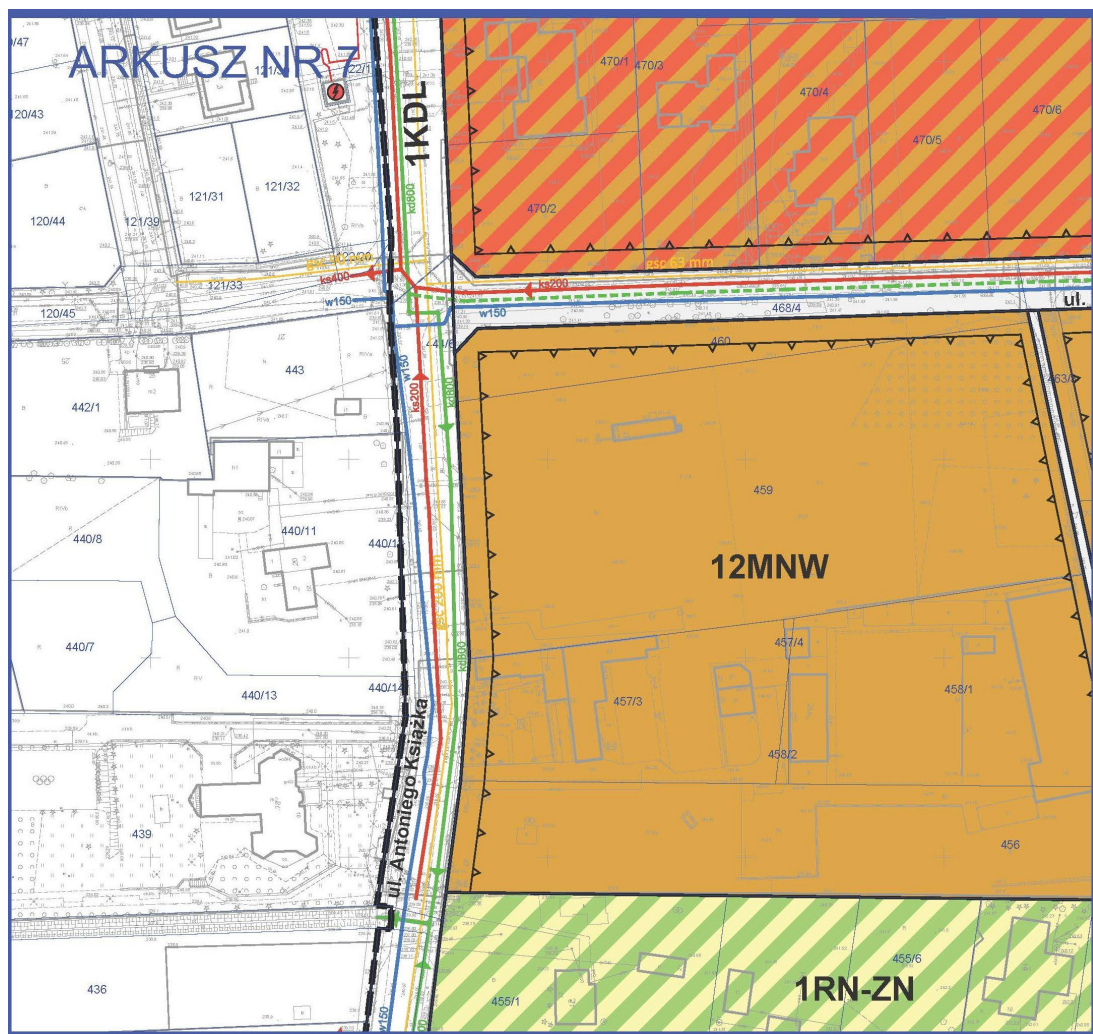
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB GARAŻU

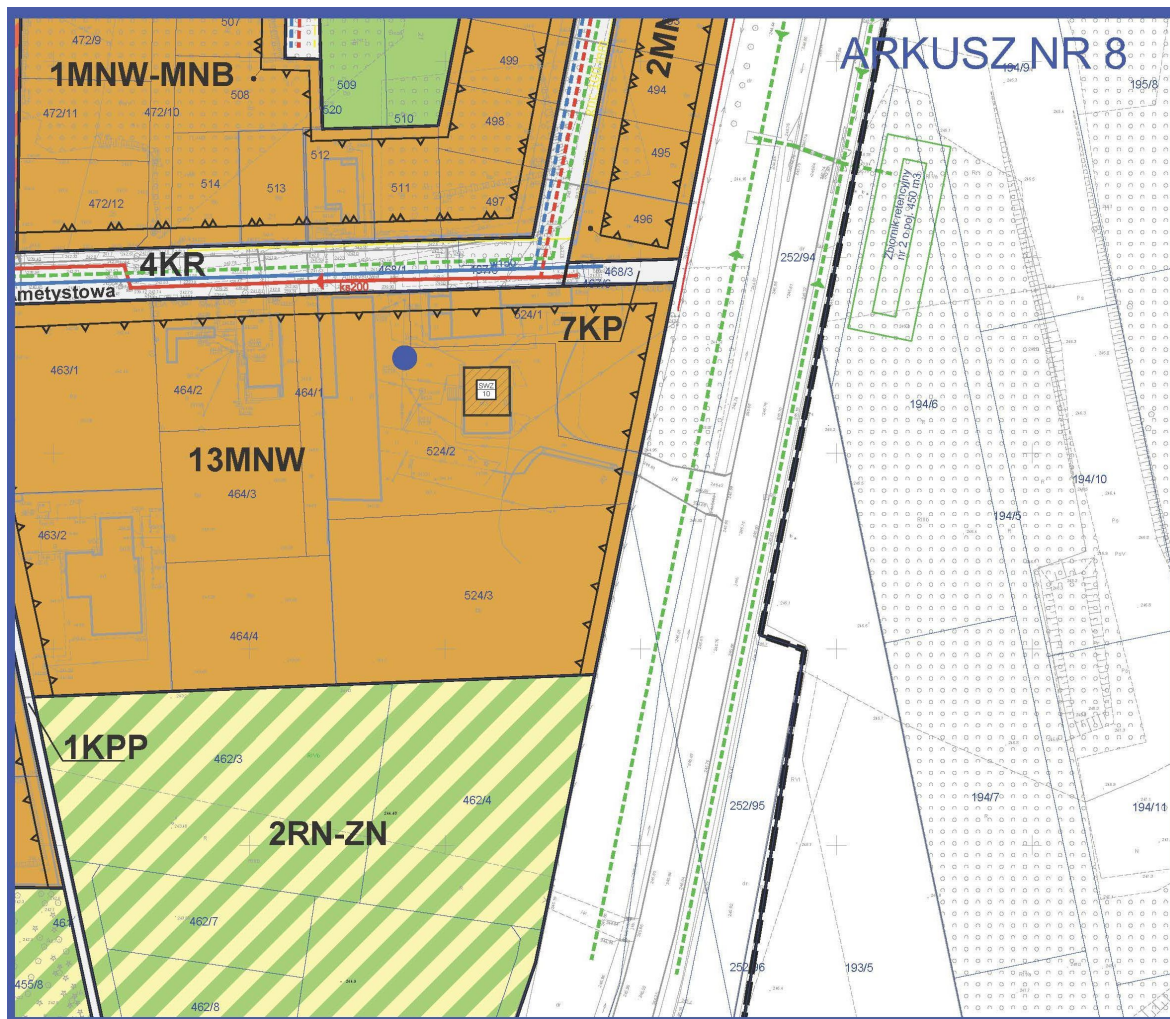
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG

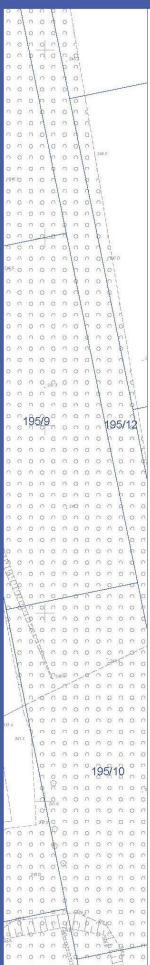
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ BLIŹNIACZEJ LUB USŁUG

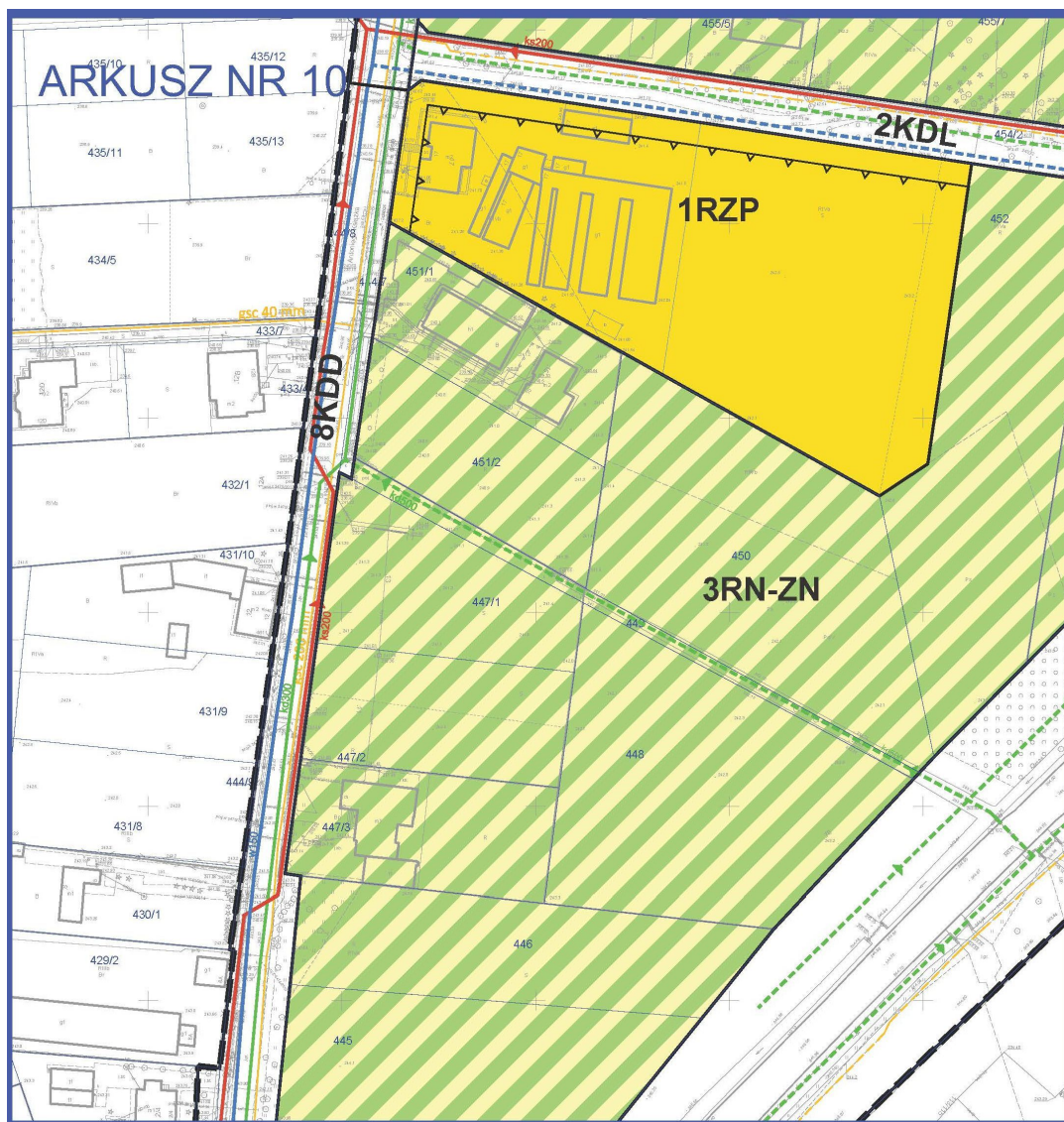
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG LUB PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH

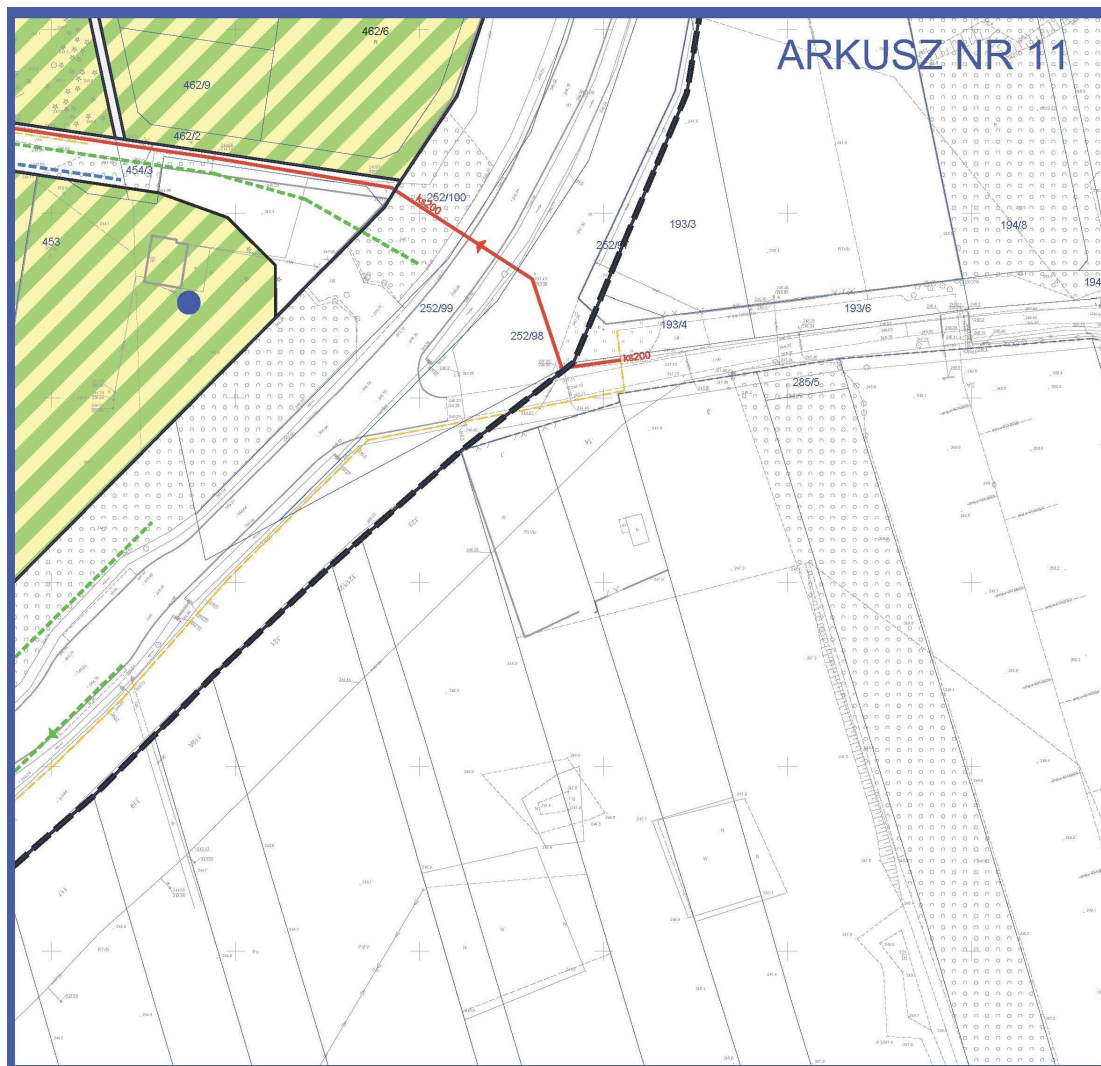


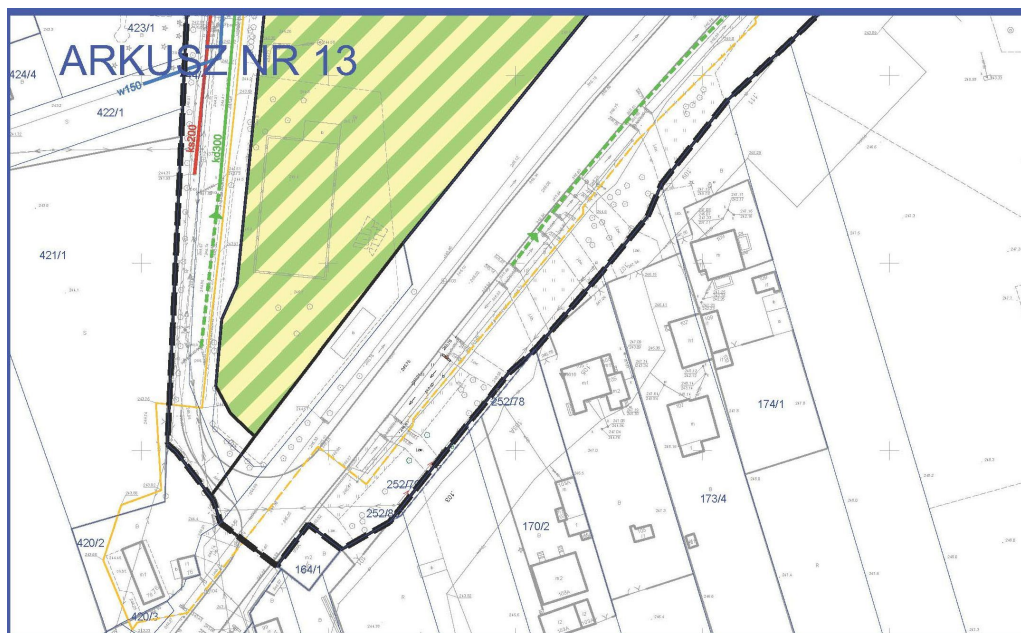
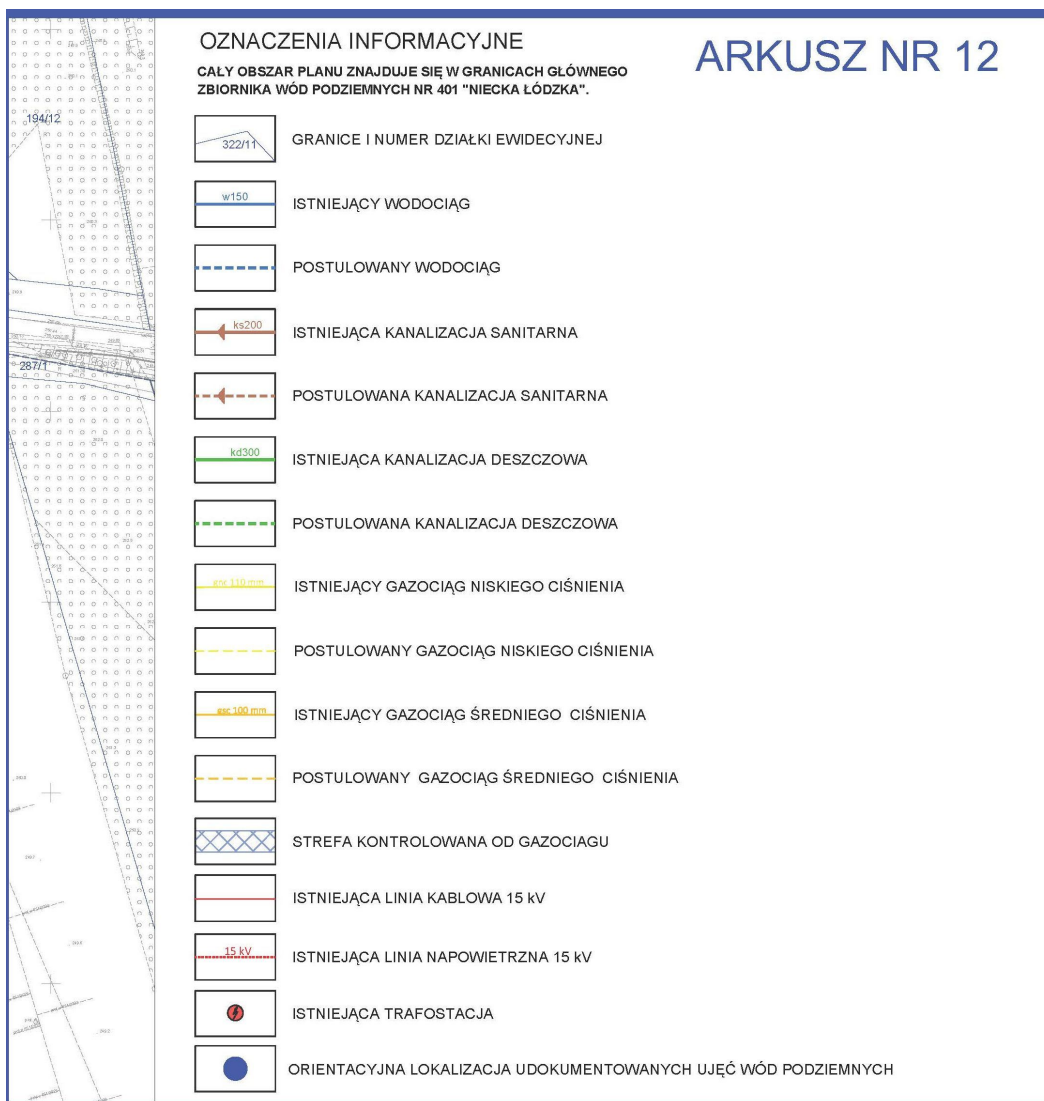


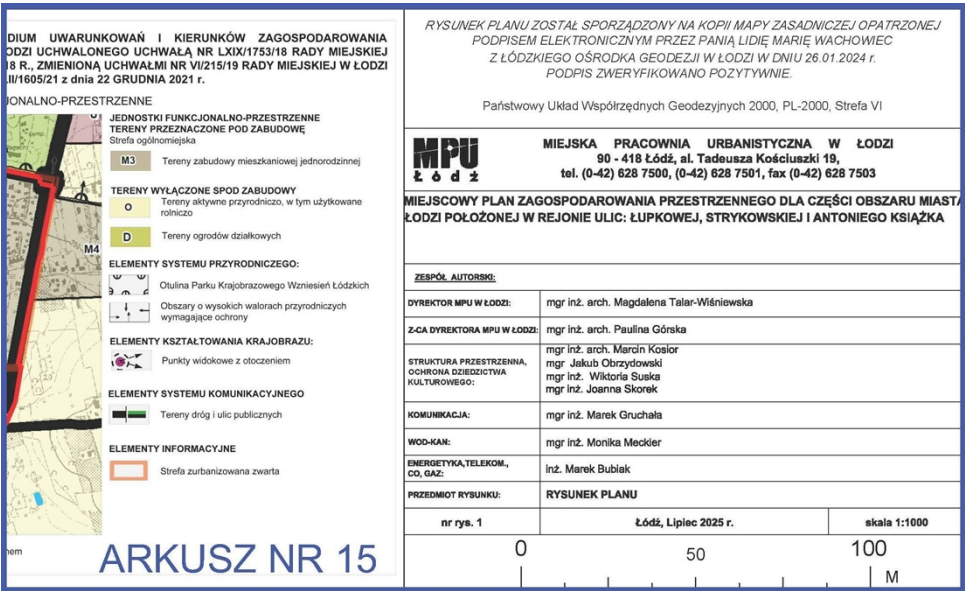
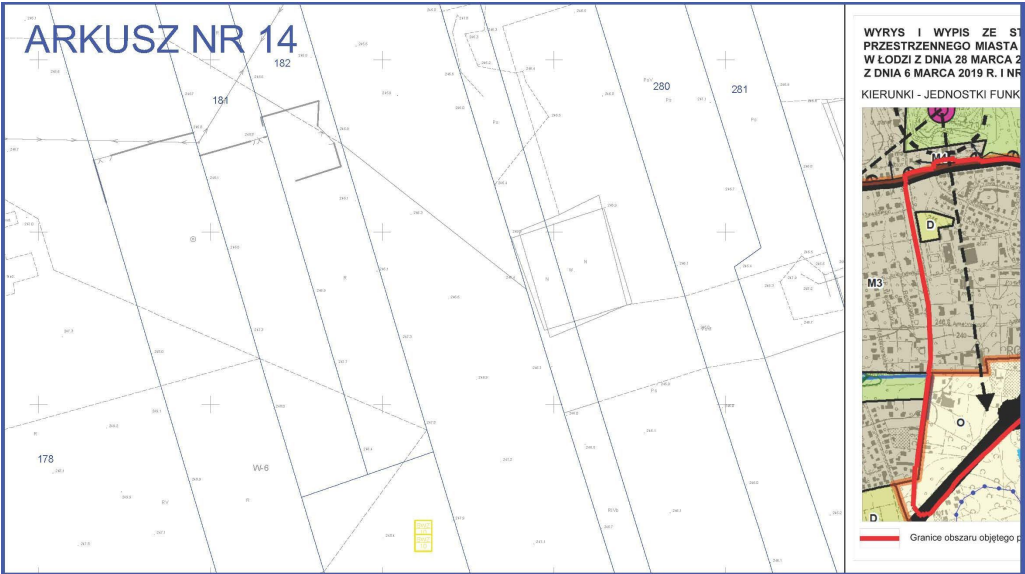
	U	TEREN USŁUG
	UZ	TEREN USŁUG ZDROWIA I POMOCY SPOŁECZNEJ
	RZP	TEREN PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH
	ZD	TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
	RN-ZN	TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI NATURALNEJ
	ZP	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	IGS	TEREN STACJI GAZOWEJ
	KDG	TEREN DROGI GŁÓWNEJ
	KDZ	TEREN DROGI ZBIORCZEJ
	KDL	TEREN DROGI LOKALNEJ
	KDD	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
	KP	TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
	KPP	TEREN KOMUNIKACJI PIESZEJ
	KR	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
		GRANICE OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWGO WZNIESIEŃ ŁÓDZKICH
		STREFA WYSOKOŚCI ZABUDOWY

ARKUSZ NR 9









Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXI/581/25

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 24 września 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE 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: Łupkowej, Strykowskiej i Antoniego Książka został poddany konsultacjom społecznym w okresie od 7 kwietnia do 5 maja 2025 r.

W terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag, tj. od 7 kwietnia do 5 maja 2025 r., wpłynęło 120 uwag spełniających wymogi formalne. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwagi Nr 1 i 26

- wpłynęły dnia 28 kwietnia 2025 r. (uwaga nr 1), 7 maja 2025 r. (uwaga nr 26),
- dotyczy działki nr 452, położonej w Łodzi, obręb B-21,

Pani Dorota Magnuska i Pan Stanisław Magnuski (uwaga nr 1) składają następującą uwagę:

„Dla działki nr 452 obr. B-21 zmiana przyjętej w projekcie MPZP nr 358 kwalifikacji części działki z 3RN-ZN na 1RZP.

Uzasadnienie:

Działka nr 452 obręb B-21 o powierzchni 1,42 ha jest naszą własnością. Prowadzimy na niej działki specjalnej produkcji rolnej (uprawy pod osłonami). W projekcie nowego MPZP nr 358 dla naszej własności przyjęto dwie różne kwalifikacje. Powierzchnię 2/3 działki tj. 9400 m² przyjęto jako 1RZP (teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych), natomiast pozostałą część 4800 m² jako 3RN-ZN. Oznacza to, że 1/3 naszej działki wyłączono z prowadzonej przez nas działalności, ustalając przeznaczenie podstawowe jako: teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej. Uważamy, że nie ma przesłanek do tak drastycznego ograniczenia naszego prawa własności dla tej części działki. Z informacji uzyskanych podczas konsultacji społecznych nie otrzymaliśmy jednoznacznych wyjaśnień dla takiej kwalifikacji gruntu. Na obszarze tym nie występują cenne lub chronione gatunki fauny i flory. Działka nie jest przeznaczona przez Miasto Łódź na potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, potrzeby interesu publicznego czy potrzeby obronności i bezpieczeństwa. Posiada dobry dostęp komunikacyjny do ul. A. Książka i ul. Strykowskiej. Jest dostęp do mediów: prąd, woda, kanalizacja. Brak obecnego zagospodarowania przez nas tej części działki, który był wskazywany podczas konsultacji społecznych jest wynikiem etapowego rozwoju naszego gospodarstwa. Nie rozumiemy, dlaczego przyjęto taką kwalifikację bez kontaktu z nami, właścicielami gruntu. Dotychczasowa struktura produkcji naszego gospodarstwa obejmowała produkcję i sprzedaż dla odbiorców hurtowych. W zmieniającym się świecie, gdzie dominację na rynku przejmują wielkopowierzchniowe i wielkotowarowe gospodarstwa ogrodnicze, współpracujące z sieciami marketów alternatywą dla małych gospodarstw jest produkcja i sprzedaż dla lokalnej społeczności bezpośrednio z gospodarstwa. Przy intensywnie urbanizującym się terenie w naszej okolicy jest to dla nas podstawa dalszej działalności. Takie zmiany rozpoczęły się już dawno w Europie zachodniej i następują też w Polsce. Nawet w naszym mieście wiele gospodarstw zdecydowało się na taką formę sprzedaży, tworząc małe centra ogrodnicze na swoim terenie. Istniejąca zabudowa (szklarnie i tunele foliowe oraz budynek mieszkalny jednorodzinny) od ul. A. Książka 17 wyklucza możliwość usytuowania tutaj miejsca do sprzedaży. Odpowiednim terenem, nadającym się do lokalizacji małego centrum ogrodniczego jest ta część działki, którą tak niefortunnie zakwalifikowano. Posiada ona jeszcze nie ukształtowaną urbanistycznie formę, ma dobrą komunikację, czyli dostęp do ulicy oraz odpowiednią powierzchnię gruntu. Tak restrykcyjna kwalifikacja 3RN-ZN tej części naszej działki wyklucza w przyszłości realizację naszych planów. Zawarte w opisie przeznaczenie

dla obszaru 3RZ-ZN zapisy zakazu budowy lub zieleni naturalnej wykluczają również prowadzenie na naszej działce jakiegokolwiek innej produkcji w gruncie lub pod osłonami niż zieleni naturalnej.

W związku z tym wnosimy o zmianę przyjętej kwalifikacji 3RN-ZN w nowym MPZP nr 358 dla opisywanej części działki 453 obr. B-21 na kwalifikację 1RZP. Uważamy, że obecnie przyjęte ustalenia § 33 pkt 2 w zakresie przeznaczenia terenu ustala się: przeznaczenie podstawowe – teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej, godzi w nasze prawo własności poprzez złamanie zasady kształtowania zagospodarowania w sposób racjonalnie ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną”.

Pani Dorota Magnuska i Pan Stanisław Magnuski (uwaga nr 26) składają następującą uwagę:

„Dla działki nr 452 obr. B-21 zmiana przyjętej w projekcie MPZP nr 358 kwalifikacji części działki z 3RN-ZN na 1RZP.

Uzasadnienie:

Działka nr 452 obr. B-21 o powierzchni 1,42 ha jest naszą własnością. Prowadzimy na niej działy specjalne produkcji rolnej (uprawy pod osłonami. Taka kwalifikacja 3RN-ZN części naszej działki czyli 4800 m² godzi w integralność naszego gospodarstwa tym samym w nasze podstawowe prawo własności. Jest sprzeczna z treścią uzasadnienia do projektu MPZP 358 gdyż nie przewiduje skutków finansowych dla właścicieli działek nim objętych (drastyczny spadek wartości, ograniczenie rozwoju gospodarczego). Działka nie jest przeznaczona przez Miasto Łódź na potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, potrzeby interesu publicznego czy potrzeby obronności i bezpieczeństwa. Dlatego uważamy, że taka jej kwalifikacja jest nieracjonalna. Podjęta decyzja tylko i wyłącznie przenosi swoje konsekwencje finansowe i gospodarcze na nas jako właścicieli.

W związku z tym wnosimy o zmianę przyjętej kwalifikacji 3RN-ZN w nowym MPZP nr 358 dla części działki 452, obręb B-21 na kwalifikację 1RZP. Uważamy, że obecnie przyjęte ustalenia § 33 pkt 2 w zakresie przeznaczenia terenu ustala się: przeznaczenie podstawowe - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej, godzi w nasze prawo własności poprzez złamanie zasady kształtowania zagospodarowania w sposób racjonalnie ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną”.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) cyt. „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy, ujętych jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Podstawowym celem Studium dla ww. jednostki jest zakaz lokalizacji nowej zabudowy, w tym związanej z produkcją rolną poza istniejącymi siedliskami oraz ochrona elementów systemu przyrodniczego i otwartego krajobrazu Miasta, a także przywrócenie walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym. W związku z powyższym, w projekcie planu miejscowego dopuszczono zabudowę wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania. Wskazana w uwadze część działki znajduje się poza obszarem zainwestowania, dlatego mając na uwadze wymóg zachowania zgodności z zapisami Studium nie jest możliwe ustalenie w projekcie planu wnioskowanego przeznaczenia terenu, które umożliwiłoby lokalizację nowej zabudowy.

Uwaga Nr 2

- wpłynęła dnia 28 kwietnia 2025 r.,
- dotyczy działki nr 452, położonej w Łodzi, obręb B-21,

Pani Dorota Magnuska, Pan Stanisław Magnuski (uwaga nr 2) składają następującą uwagę:

„Punkt 1: Dla terenu 1RZP § 31.3. wnioskujemy o zmianę zapisu:

W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w punkcie 2) parametry kształtowania zabudowy; podpunkt b) geometria dachów:

- dachy dwuspadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 40° (zamiast do 30° przyjęte w projekcie do konsultacji społecznej) lub dachy płaskie.

Uzasadnienie:

- geometria dachu istniejącej zabudowy na terenie 1RZP posiada kąt nachylenia 40°,
- kąt 40° nachylenia połaci dachowej przyjęto już wcześniej także w ustaleniach dla istniejącej zabudowy na terenach wyznaczonych dla produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich (§ 30 Teren 1MNW-U-RZP).

Punkt 2: Dla terenu 1RZP § 31.4. wnioskujemy o rozszerzenie/doprecyzowanie zapisu:

W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy istniejącej ustala się:

1) dopuszczenie remontu, przebudowy i rozbudowy według przyjętych wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy,

2) dopuszczenie remontu i przebudowy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi w części.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienie:

Uwaga została uwzględniona w zakresie zmiany dopuszczalnego kąta nachylenia połaci dachowych w terenie 1RZP z 30° do 40°.

Uwaga nie została uwzględniona w pozostałym zakresie. Dla obiektów zgodnych z ustalonym przeznaczeniem terenu projekt planu umożliwia wszystkie działania w zakresie wskazanym w uwadze, a więc zarówno remont, przebudowę i rozbudowę według przyjętych wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy. Ponadto dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza remont i przebudowę. W związku ze zgłoszoną uwagą oraz potrzebą doprecyzowania zapisu dotyczącego remontu i przebudowy zabudowy istniejącej zostanie wprowadzona korekta w taki sposób, aby był on jednoznaczny i nie budził wątpliwości interpretacyjnych.

Uwagi Nr: 3, 4 i 6

- wpłynęły dnia: 28 kwietnia 2025 r.,

- dotyczą działek nr: 462/6, 462/11, 462/12, 462/13, 462/14, 462/15, 462/16, 462/17 położonych w Łodzi, obręb B-21,

Pani Barbara Popławska (uwaga nr 3) składa następującą uwagę:

„Jestem właścicielką działek 462/11, 462/12, 462/13 i 462/14 obręb B-21, na których uzyskałam pozwolenia na budowę domów jednorodzinnych, zgodnie z WZ (najbliższe otoczenie to domy jednorodzinne).

W związku z nieoczekiwanym przystąpieniem do planu miejscowego, zostało wstrzymane wydanie decyzji WZ na sąsiadującej działce, której jestem właścicielką (462/6) – obręb B-21. Wnoszę o zmianę przeznaczenia wymienionych działek na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne”.

Pani Barbara Popławska (uwaga nr 4) składa następującą uwagę:

„Jestem właścicielką działek 462/15, 462/16, 462/17 obręb B-21, na których pozwolenia na budowę domów jednorodzinnych, zgodnie z WZ (najbliższe otoczenie to domy jednorodzinne). W związku z nieoczekiwanym przystąpieniem do planu miejscowego zostało wstrzymane wydanie decyzji o WZ na sąsiadującej działce 462/6 obręb B-21), której też jestem właścicielką. Wnoszę o zmianę przeznaczenia gruntu wymienionych działek na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne”.

Pani Barbara Popławska (uwaga nr 6) składa następującą uwagę:

„W związku z nieoczekiwanym wejściem planu miejscowego, zostało wstrzymane wydanie decyzji WZ na moją działkę obręb B-21-462/6. Działkę tę planowałam zagospodarować tak jak pozostałe moje działki (462/11, 642/12, 462/13, 462/14, 462/15, 462/16, 462/17 obręb B-21). Na wyżej wymienionych działkach uzyskałam pozwolenie na budowę domów jednorodzinnych. Wnoszę więc o zmianę przeznaczenia gruntu na budownictwo jednorodzinne mieszkaniowe. Pozostawienie tej działki bez możliwości jakiegokolwiek jej zagospodarowania, naraża nas na wielkie straty finansowe, nie daje możliwości jakiegokolwiek jej zagospodarowania”.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) cyt. „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Przedmiotowe działki położone są w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy, ujętych jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Podstawowym celem Studium dla ww. jednostki jest zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz ochrona elementów systemu przyrodniczego i otwartego krajobrazu Miasta, a także przywrócenie walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym.

Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego, uwagi w zakresie przeznaczenia działek na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mogą być uwzględnione.

Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej wydanych decyzji o warunkach zabudowy, wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligują organ do wydania decyzji o warunkach zabudowy 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. Zainicjowane w ostatnich latach, w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, procesy budowlane pozostają w sprzeczności z kierunkami polityki przestrzennej z ustalonymi dla przedmiotowego obszaru w obowiązującym Studium.

Jednocześnie, należy zauważyć, że wejście w życie planu miejscowego nie powoduje wygaśnięcia ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Realizacja przedsięwzięcia budowlanego w oparciu o takie pozwolenie jest możliwa. W projekcie planu określono katalog możliwych do podjęcia działań budowlanych przy zabudowie istniejącej, którą zdefiniowano 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, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego”.

Uwaga Nr 5

- wpłynęła dnia 29 kwietnia 2025 r.,
- dotyczy działki nr 453, położonej w Łodzi, obręb B-21,

Pani Barbara Piekarska składa następującą uwagę:

„Zmiana ustaleń projektu mpzp dla terenu przedmiotowej działki z terenów rolnictwa lub zieleni naturalnej z zakazem zabudowy (oznaczenie 3RN-ZN) na tereny zabudowy składów i magazynów”.

Ponadto, składający uwagę wnosi o:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%.
- maksymalną wysokość zabudowy: 12 m.

- maksymalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 3%.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) cyt. „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Przedmiotowa działka położona jest w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy, ujętych jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Podstawowym celem Studium dla ww. jednostki jest zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz ochrona elementów systemu przyrodniczego i otwartego krajobrazu Miasta, a także przywrócenie walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym.

Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego, uwaga w zakresie przeznaczenia działki na cele zabudowy pod obiekty składów i magazynów oraz zaproponowanych wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy nie może być uwzględniona.

Uwaga Nr 7

- wpłynęła dnia 29 kwietnia 2025 r.,
- dotyczy działki nr 453, położonej w Łodzi, obręb B-21,

Pani Barbara Piekarska składa następującą uwagę:

„Zmiana ustaleń projektu mpzp dla terenu przedmiotowej działki z terenów rolnictwa lub zieleni naturalnej z zakazem zabudowy (oznaczenie 3RN-ZN) na tereny usługowe.

Preferowana funkcja – STREFA USŁUGOWA (usługi zdrowia i pomocy społecznej) – bardzo obecnie pożądane.

W związku z wydaną decyzją o warunkach zabudowy zrealizowany został projekt architektoniczno-budowlany, który obecnie jest złożony w urzędzie do pozwolenia na budowę. Wybudowany został również nowy zjazd z ulicy Strykowskiej w uzgodnieniu z ZDiT. Powyższe przedsięwzięcia wiążą się z poniesieniem znaczących kosztów przez inwestora i organizacją finansowania budowy, która jest w toku.”

Ponadto, składający uwagę wnosi o:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 45%.
- maksymalną wysokość zabudowy: 10 m.
- maksymalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) cyt. „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Przedmiotowa działka położona jest w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy, ujętych jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Podstawowym celem Studium dla ww. jednostki jest zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz ochrona elementów systemu przyrodniczego i otwartego krajobrazu Miasta, a także przywrócenie walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym.

Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego, uwaga w zakresie przeznaczenia działki na cele zabudowy usługowej oraz zaproponowanych wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy nie może być uwzględniona.

Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej wydanych decyzji o warunkach zabudowy, wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligują organ 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. Zainicjowane w ostatnich latach, w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, procesy budowlane pozostają w sprzeczności z kierunkami polityki przestrzennej ustalonymi dla przedmiotowego obszaru w obowiązującym Studium.

Jednocześnie, należy zauważyć, że wejście w życie planu miejscowego nie powoduje wygaśnięcia ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Realizacja przedsięwzięcia budowlanego w oparciu o takie pozwolenie jest możliwa. W projekcie planu określono katalog możliwych do podjęcia działań budowlanych przy zabudowie istniejącej, którą zdefiniowano 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, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego”.

Uwaga Nr 8

- wpłynęła dnia 29 kwietnia 2025 r.,
- dotyczy działki nr 453, położonej w Łodzi, obręb B-21,

Pani Barbara Piekarska składa następującą uwagę:

„Zmiana ustaleń projektu mpzp dla terenu przedmiotowej działki z terenów rolnictwa lub zieleni naturalnej z zakazem zabudowy (oznaczenie 3RN-ZN) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.”

Ponadto, składający uwagę wnosi o:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%.
- maksymalną wysokość zabudowy: 9 m.
- maksymalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) cyt. „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Przedmiotowa działka położona jest w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy, ujętych jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Podstawowym celem

Studium dla ww. jednostki jest zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz ochrona elementów systemu przyrodniczego i otwartego krajobrazu Miasta, a także przywrócenie walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym.

Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego, uwaga w zakresie przeznaczenia działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zaproponowanych wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy nie może być uwzględniona.

Uwaga Nr 9

- wpłynęła dnia 29 kwietnia 2025 r.,
- dotyczy działki nr 453, położonej w Łodzi, obręb B-21,

Pani Barbara Piekarska składa następującą uwagę:

„Zmiana ustaleń projektu mpzp dla terenu przedmiotowej działki z terenów rolnictwa lub zieleni naturalnej z zakazem zabudowy (oznaczenie 3RN-ZN) na tereny zabudowy zagrodowej”.

Ponadto, składający uwagę wnosi o:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%.
- maksymalną wysokość zabudowy: 12 m.
- maksymalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) cyt. „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Przedmiotowa działka położona jest w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy, ujętych jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Podstawowym celem Studium dla ww. jednostki jest zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz ochrona elementów systemu przyrodniczego i otwartego krajobrazu Miasta, a także przywrócenie walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym.

Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego, uwaga w zakresie przeznaczenia działki na cele zabudowy zagrodowej oraz zaproponowanych wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy nie może być uwzględniona.

Uwaga Nr 10

- wpłynęła dnia 29 kwietnia 2025 r.,
- dotyczy działki nr 453, położonej w Łodzi, obręb B-21,

Pani Barbara Piekarska składa następującą uwagę:

„Zmiana ustaleń projektu mpzp dla terenu przedmiotowej działki z terenów rolnictwa lub zieleni naturalnej z zakazem zabudowy (oznaczenie 3RN-ZN) na tereny usługowe”.

Ponadto, składający uwagę wnosi o:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%.

- maksymalną wysokość zabudowy: 12 m.
- maksymalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) cyt. „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Przedmiotowa działka położona jest w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy, ujętych jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Podstawowym celem Studium dla ww. jednostki jest zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz ochrona elementów systemu przyrodniczego i otwartego krajobrazu Miasta, a także przywrócenie walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym.

Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego, uwaga w zakresie przeznaczenia działki na cele zabudowy usługowej oraz zaproponowanych wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy nie może być uwzględniona.

Uwaga Nr 11

- wpłynęła dnia 29 kwietnia 2025 r.,
- dotyczy działki nr 453, położonej w Łodzi, obręb B-21,

Pani Barbara Piekarska składa następującą uwagę:

„Zmiana ustaleń projektu mpzp dla terenu przedmiotowej działki z terenów rolnictwa lub zieleni naturalnej z zakazem zabudowy (oznaczenie 3RN-ZN) na tereny zabudowy handlu wielkopowierzchniowego.”

Ponadto, składający uwagę wnosi o:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 65%,
- maksymalną wysokość zabudowy: 12 m,
- maksymalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 3%.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) cyt. „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Przedmiotowa działka położona jest w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy, ujętych jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Podstawowym celem Studium dla ww. jednostki jest zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz ochrona elementów systemu

przyrodniczego i otwartego krajobrazu Miasta, a także przywrócenie walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym.

Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego, uwaga w zakresie przeznaczenia działki na cele zabudowy pod handel wielkopowierzchniowy oraz zaproponowanych wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy nie może być uwzględniona.

Uwaga Nr 12

- wpłynęła dnia 29 kwietnia 2025 r.,
- dotyczy działki nr 453, położonej w Łodzi, obręb B-21,

Pani Barbara Piekarska składa następującą uwagę:

„Zmiana ustaleń projektu mpzp dla terenu przedmiotowej działki z terenów rolnictwa lub zieleni naturalnej z zakazem zabudowy (oznaczenie 3RN-ZN) na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”.

Ponadto, składający uwagę wnosi o:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
- maksymalną wysokość zabudowy: 14 m,
- maksymalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%”.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) cyt. „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Przedmiotowa działka położona jest w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy, ujętych jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Podstawowym celem Studium dla ww. jednostki jest zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz ochrona elementów systemu przyrodniczego i otwartego krajobrazu Miasta, a także przywrócenie walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym.

Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego, uwaga w zakresie przeznaczenia działki na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zaproponowanych wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy nie może być uwzględniona.

Uwaga Nr 13

- wpłynęła dnia 29 kwietnia 2025 r.,
- dotyczy działki nr 453, położonej w Łodzi, obręb B-21,

Pani Barbara Piekarska składa następującą uwagę:

„Zmiana ustaleń projektu mpzp dla terenu przedmiotowej działki z terenów rolnictwa lub zieleni naturalnej z zakazem zabudowy (oznaczenie 3RN-ZN) na tereny zabudowy odnawialnych źródeł energii.”

Ponadto, składający uwagę wnosi o:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%.
- maksymalną wysokość zabudowy: 5,0 m.

- maksymalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) cyt. „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Przedmiotowa działka położona jest w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy, ujętych jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Podstawowym celem Studium dla ww. jednostki jest zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz ochrona elementów systemu przyrodniczego i otwartego krajobrazu Miasta, a także przywrócenie walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym.

Jednocześnie ustalenia „Studium” dopuszczają przekształcenia gruntów rolnych w tereny produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW z wykorzystaniem innej energii niż siła wiatru. Należy jednak zaznaczyć, że dopuszczenia określone w Studium są każdorazowo analizowane na etapie sporządzania planu miejscowego i dostosowywane poprzez odpowiednie jego zapisy do potrzeb i uwarunkowań lokalnych.

Istniejący stan zagospodarowania przedmiotowej działki, w tym znajdujące się w jej granicach zadrzewienia oraz konieczność wprowadzenia stref ograniczeń w zabudowie od istniejących i projektowanych dróg publicznych wykluczają przedmiotową nieruchomość z możliwości przeznaczenia pod teren produkcji energii.

Jednocześnie ustalenia projektu planu dopuszczają wykorzystanie na przedmiotowej nieruchomości instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii.

Uwaga Nr 16

- wpłynęła dnia 30 kwietnia 2025 r.,

- dotyczy działki nr 171/13, położonej w Łodzi, obręb B-20,

EPOL HOLDING Sp. z o.o. składa następującą uwagę:

„Wnoszę o zmianę projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Łupkowej, Strykowskiej i Antoniego Książka (przystąpienie nr 358) w części planu wskazanej jako teren o przeznaczeniu 1MNW-MNB-U.

Szczegółowy przedmiot wskazanych niżej uwag stanowi nieruchomość położona przy ul. Stasiej 2C w Łodzi, składająca się z działki 171/13, obręb B-20, stanowiąca własność składającego pismo.

Wnoszę o zmianę projektu planu dla terenu 1MNW-MNB-U lub wydzielonej części tego terenu stanowiącej działkę 171/13, obręb B-20, w następującym zakresie:

1. Zmiana przeznaczenia podstawowego poprzez dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.

2. Zmiana udziału powierzchni zabudowy dla budynków mieszkalnych poprzez podniesienie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do 60% oraz usunięcie wskazanej w projekcie planu maksymalnej powierzchni zabudowy dla działki budowlanej.

3. Zmiana nadziemnej intensywności zabudowy poprzez zwiększenie maksymalnego wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy do 0,7 dla zabudowy bliźniaczej, 0,9 dla zabudowy szeregowej oraz 0,5 dla zabudowy wolnostojącej.

4. Zmiana wysokości zabudowy poprzez podniesienie maksymalnej wysokości zabudowy do 10,5 m.

5. Zmiana geometrii dachów poprzez dopuszczenie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia od 20 do 45 stopni oraz dachów płaskich.

6. Zmiana minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych poprzez określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy szeregowej równej 200 m².

7. Zmiana intensywności zabudowy podziemnej poprzez zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy dla kondygnacji podziemnych do 0,5.

Uzasadnienie:

Wymienione wyżej uwagi zostały opracowane w oparciu o analizę możliwości zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości. Wskazane uwagi warunkują możliwość realizacji inwestycji, która przywróci nieużytkowany obecnie teren do tkanki miejskiej.

Postulowane zmiany są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi, wskazanymi dla przedmiotowego obszaru.

Ponadto teren objęty wnioskiem położony jest w strefie zurbanizowanej zwartej, wyznaczonej w wyżej wymienionym dokumencie”.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Jednym z celów opracowania projektu planu jest ochrona obszaru o ukształtowanej strukturze jednorodzinnej przed ingerencją nadmiernie intensywną zabudowy jednorodzinnej, a także określenie parametrów, wskaźników i zasad lokalizowania nowej zabudowy, które stanowią będą podstawą do właściwego zagospodarowania obszaru. Ustalenia zapisane w projekcie planu zostały poprzedzone analizami zagospodarowania wykształconej już części osiedla. Przyjęte wskaźniki i parametry zabudowy stanowią odzwierciedlenie stanu istniejącego oraz dają możliwość realizacji nowych działań inwestycyjnych, w postaci zarówno zabudowy mieszkaniowej, jak i usługowej, w kubaturze odpowiedniej dla charakteru osiedla położonego na północ od ulicy Stasia. Dopuszczenie na ww. obszarze zabudowy jednorodzinnej szeregowej, charakteryzującej się znacznie większym stopniem zabudowania działki niż budynki wolnostojące i bliźniacze, a także parametrów i wskaźników oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek o wartościach wskazanych w uwadze, wpłynie na nadmierną intensyfikację tej przestrzeni, co byłoby zjawiskiem niekorzystnym z punktu widzenia potrzeby zachowania ładu przestrzennego tej części miasta Łodzi.

Uwagi Nr: 17 - 21, 23, 25, 34, 101, 113

- wpłynęły dnia: 5 maja 2025 r. (uwagi nr 17 i 18), 5 maja 2025 r. (uwagi nr: 19, 20, 21, 23, 25, 34, 101, 113),

- dotyczą działek nr: 171/7, 171/8, 171/11, 171/12 położonych w Łodzi, obręb B-20.

Pan Adrian Dorobek (uwaga nr 17), Pani Marta Pijarska (uwaga nr 18), AD Deweloper (uwaga nr 19), Pan B. Sieroń i wspólnicy sp. komandytowa (uwaga nr 20), Pan B. Sieroń i Wspólnicy sp.k. (uwaga nr 21), Sieroń spółka komandytowo - akcyjna (uwaga nr 23), Pani Justyna Wojciechowska (uwaga nr 25), Pan Bogdan Sieroń (uwaga nr 34), Pan Marcin Diczkaniec (uwaga nr 101), Pani Natalia Diczkaniec (uwaga nr 113) składają następującą uwagę:

„Zgłaszam następujące pytania i uwagi dotyczące zapisów projektu mpzp w jednostce 1MNW-MNB-U:

1. Wykluczono możliwość zabudowy wielorodzinnej mimo, że taka już istnieje w sąsiedztwie, co więcej, dla nieruchomości przyległych wydano decyzje o warunkach zabudowy dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Wnosimy o ustalenie przeznaczenia podstawowego jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Ustalono przeznaczenie podstawowe jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej. W pierwotnym projekcie planu miejscowego była również możliwość zabudowy szeregowej. Tego rodzaju zabudowa istnieje już w najbliższym sąsiedztwie! Dlaczego

została wykluczona? Jaki jest powód zmiany w stosunku do pierwotnego projektu opracowanego przez MPU? Wnosimy o rozszerzenie przeznaczenia podstawowego również o ten rodzaj zabudowy mieszkaniowej.

3. Ustalono udział powierzchni zabudowy – maksimum 30%, a dla budynków mieszkalnych lub usługowych maksymalną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej – łącznie 150 m². Jest to kuriozalny i niczym nieuzasadniony zapis, zgodnie z którym na działce o powierzchni kilku tysięcy metrów kwadratowych będzie można wybudować dom o maksymalnej powierzchni zabudowy 150 m²! Jaki jest powód wprowadzenia tego ograniczenia? Wnosimy o ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy nieruchomości na 75% procent oraz o zniesienie ograniczenia określającego maksymalną, łączną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej.

4. Ustalono maksymalną wysokość zabudowy w aktualnym projekcie na 8 m. Wnosimy o ustalenie parametru wielkości odpowiadającej przynajmniej maksymalnej wysokości zabudowy istniejącej w sąsiedztwie.

5. Nieprzekraczalna linia zabudowy w północno-wschodniej części jednostki jest usytuowana w taki sposób, że wyłącza istotną powierzchnię nieruchomości spod zabudowy. Wygląda to na swego rodzaju wybieg formalny mający na celu zachowanie zgodności projektu mpzp ze studium, jednocześnie wykluczając jakąkolwiek zabudowę na terenie o powierzchni ca 2500 m²! Co ma na celu taki zapis? Czym jest spowodowany? Wnosimy o ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w północno-wschodniej części jednostki zrównanej z południową granicą obszaru 7KDD”.

Ponadto, składający uwagi wnoszą o:

- maksymalną wysokość zabudowy: 15 m,
- maksymalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwag w części.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienie:

Proponuję uwzględnić uwagi w zakresie przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy w północno-wschodniej części terenu 1MNW-MNB-U, w stronę ulicy Diamentowej - teren 7KDD.

Proponuję nie uwzględniać uwagi w zakresie postulowanego w treści uwagi, przebiegu linii zabudowy, tj. jej zrównania z linią rozgraniczającą ulicy 7KDD.

Nieprzekraczalna linia zabudowy zostanie przesunięta w stronę ulicy Diamentowej na odległość tożsamą jaka została przyjęta w południowej części terenu 1MNW-MNB-U, tj. od strony ulicy Stasia.

Konieczność odsunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy od ul. Diamentowej związana jest z ukształtowaniem terenu oraz faktem, że ulica Diamentowa (teren 7KDD) położona jest o ok. 1,5-2,0 m wyżej niż obszar zlokalizowany na południe od niej. Rozwiązanie to ma na celu zachowanie ładu przestrzennego na tym obszarze oraz umożliwienie usytuowania zabudowy względem przestrzeni publicznych w sposób zgodny ze strukturą przestrzenną oraz charakterem tej części osiedla.

Proponuję nie uwzględniać uwag w pozostałym zakresie.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) cyt. „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Przedmiotowe działki położone są w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) stanowi strefę terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem „M3”. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego, uwaga w zakresie przeznaczenia działki na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie może być uwzględniona.

Głównym celem opracowania projektu planu jest ochrona obszaru o ukształtowanej strukturze jednorodzinnej przed ingerencją zabudowy wielorodzinnej oraz nadmiernie intensywną zabudowę jednorodzinnej, a także określenie parametrów, wskaźników i zasad lokalizowania nowej zabudowy, które stanowić będą podstawę do właściwego zagospodarowania obszaru.

Ustalenia zapisane w projekcie planu zostały poprzedzone analizami zagospodarowania wykształconej już części osiedla. Przyjęte wskaźniki i parametry zabudowy stanowią odzwierciedlenie stanu istniejącego oraz dają możliwość realizacji nowych działań inwestycyjnych, w postaci zarówno zabudowy mieszkaniowej, jak i usługowej, w kubaturze odpowiedniej dla charakteru osiedla położonego na północ od ulicy Stasia.

Ograniczenie łącznej powierzchni zabudowy maksymalnie do 150 m² na działce budowlanej również stanowi wynik analizy stanu istniejącego, która wykazała, że w obszarze opracowania planu występuje znacząca przewaga budynków, których powierzchnia zabudowy nie przekracza wartości przyjętej w projekcie planu. Dopuszczenie na ww. obszarze zabudowy szeregowej, charakteryzującej się znacznie większym stopniem zabudowania działki niż budynki wolnostojące i bliźniacze, a także parametrów i wskaźników o wartościach wskazanych w uwadze wpłynie na nadmierną intensyfikację tej przestrzeni, co byłoby zjawiskiem niekorzystnym z punktu widzenia potrzeby zachowania ładu przestrzennego tej części miasta Łodzi.

Uwaga Nr 22

- wpłynęła dnia 7 maja 2025 r.
- dotyczy działek nr: 504, 505, 506, 507, 514, 513, 512, 511, 498, 499, 500, 501, 502, położonych w Łodzi, obręb B-21,

Pani Dominika Olszewska składa następującą uwagę:

„W rejonie ulicy Ametystowej oraz ulicy Porfirowej projekt planu przewiduje zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą ale także zabudowę typu bliźniaczego, należy zwrócić uwagę, że działki usytuowane w tym rejonie mają bardzo mały obszar po 500 m², to są działki nr 504, 505, 506, 507, 514, 513, 512, 511, 498, 499, 500, 501, 502 – jeśli ideą powstającego planu zagospodarowania jest zachowanie zabudowy jednorodzinnej i zapobieżenie urbanizacji należy zrezygnować z możliwości zabudowy bliźniaczej, dając możliwość zabudowy bliźniaczej daje się możliwość dzielenia tak małych działek, jeśli 2 osobnych inwestorów nabędzie taki dom, mogą przez sąd dokonać zniesienia współwłasności, czyli na działce 500 metrów robią się 2 odrębne nieruchomości, każda musi mieć podjazd, kostkę brukową, jest mniej miejsca na roślinność, woda nie ma gdzie wsiąkać i może zalewać sąsiednie nieruchomości.

Za to dla działek położonych naprzeciwko tych małych np. nr 463/1, 464/2, 459, które to działki są kilkukrotnie większe niż powołane wyżej przy ul. Ametystowej przewidziana jest wyłącznie zabudowa wolnostojąca, gdzie logika, gdzie interes mieszkańców?

Wnoszę, aby małe działki na Osiedlu Rogi, takie o powierzchni 500m² i mniejsze były przewidziane wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, zakaz zabudowy bliźniaczej, gdyż będzie to prowadzić do zakamuflowanej urbanizacji.

Na dowód powyższego proszę zauważyć, że bliźniak wybudowany na działce gruntu nr 497 – Ametystowa nr 15 jest wystawiony na portalu otodom – jako dwa domy na sprzedaż – czyli kupią dwie rodziny i zniosą współwłasność sądową”.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ustalenia projektu planu miejscowego zostały poprzedzone analizami obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego oraz zostały dostosowane do charakteru istniejącej zabudowy i obecnego zagospodarowania w poszczególnych częściach osiedla, tak aby umożliwić ukształtowanie przestrzeni tworzącej harmonijną całość. Dopuszczenie zabudowy bliźniaczej na nieruchomościach wskazanych w uwadze związane jest z występowaniem tego rodzaju zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie oraz odpowiednimi dla sytuowania budynków bliźniaczych, parametrami istniejących działek.

Wymiary działek o numerach wskazanych w uwadze mogą utrudniać efektywne wykorzystanie nieruchomości w przypadku lokalizacji budynku jednorodzinnego wolnostojącego. Z tego względu dopuszczono na tym obszarze zabudowę bliźniaczą, która umożliwi lokalizację budynków przy granicy dwóch bezpośrednio sąsiadujących ze sobą działek budowlanych. Jednocześnie w zapisach planu zadbano o prawidłowe standardy dotyczące zagospodarowania działek poprzez określenie stosownych wartości wskaźników i parametrów tj. udziału powierzchni biologicznie czynnej, udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej łącznej powierzchni zabudowy na działce budowlanej oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania samochodów osobowych.

Uwagi Nr: 27, 30, 32, 46, 52, 53, 56, 58, 60, 62, 114 – 118, 120

- wpłynęły dnia 5 maja 2025 r.,

- dotyczą działek nr: 171/7, 171/8, 171/11, 171/12 położonych w Łodzi, obręb B-20.

Pan Robert Mordaka (uwagi nr: 27, 30, 52, 58), Pani Marika Broncher (uwaga nr 32), Pani Sylwia Batiuk (uwaga nr 46), Pani Eugenia Czajkowska - Kaczmarek (uwaga nr 53), Pani Barbara Kaczmarek (uwagi nr: 56, 60, 114), Pan Piotr Kuna (uwaga nr 62), Pan Paweł Kempfi (uwaga nr 115), Pani Iwona Kosiak - Kempfi (uwaga nr 116), Pan Michał Czeczotka (uwaga nr 117), Pani Patrycja Czeczotka (uwaga nr 118), Pan Paweł Wlazło (uwaga nr 120) składają następującą uwagę:

„Nierzadko zdarza nam się angażować w przedsięwzięcia komercyjne, które wydawałyby się nie dotyczyć nas bezpośrednio, jednak w przypadku wstrzymanej inwestycji mieszkaniowej przy ul. Stasiej 2A postanowiliśmy zabrać głos, wyrażając poparcie dla planów inwestora.

Jesteśmy mieszkańcami Osiedla Marysin-Rogi od lat. Niektórzy z nas od kilku, inni od kilkunastu lub kilkudziesięciu. Wszyscy świadomie wybraliśmy tę lokalizację na swoje miejsce do życia. Zbudowaliśmy lub kupiliśmy tu domy, w których mieszkamy i wiemy, że życie rodzinne. Życzyliśmy sobie wychować dzieci w otoczeniu przyrody, z dala od miejskiego zgiełku, w miejscu, które będzie bezpieczne a zarazem położone w rozsądnej odległości od centrum miasta, nie na jego peryferiach. Osiedle Marysin-Rogi spełnia te wymogi. Jak każde inne ma też swoje wady. Stan dróg dojazdowych pozostawia wiele do życzenia a zaplecze handlowo-usługowe praktycznie nie istnieje. Na osiedlu od lat działa tylko jeden sklep spożywczy. Nie istnieją żadne usługi. Po podstawowe zakupy trzeba pojechać samochodem. Powodem tego stanu rzeczy jest brak nowych inwestycji. W momencie, kiedy cała Łódź się rozwija i pięknieje dzięki wielu inicjatywom, osiedle Rogi ogarnia marazm. Poza jednym przedsięwzięciem mieszkaniowym, które powstało przy ul. Łupkowej – Łupkowa Park – nie dzieje się tu nic. Gdziekolwiek buduje się pojedyncze domy jednorodzinne, ale są to rzadkie inicjatywy. Na terenie Osiedla Marysin-Rogi doskonale widoczny jest postępujący proces starzenia się społeczeństwa. Młodzi ludzie – nasze wchodzące w dorosłość dzieci – wyprowadzają się do innych części miasta – tych w których powstają nowe mieszkania.

Z tego względu ucieszyła nas perspektywa rychłej budowy nowej, wpisującej się w otoczenie inwestycji mieszkaniowej przy ul. Stasiej 2A. Niedługo po nabyciu nieruchomości inwestor uwolnił mieszkańców od problemu jakim była nieestetyczna hala produkcyjna i zrujnowany budynek biurowy. Opuszczona fabryka przez długie lata niszczała i przyciągała osoby przebywające tam w sposób nieuprawniony i stwarzające niebezpieczeństwo dla siebie i innych. Dowiedziawszy się, że na przeszkodzie planowanej przez B. Sieroń i Wspólnicy sp.k. inwestycji mieszkaniowej stanęły nie tyle przyczyny formalne, co pojedyncze głosy sprzeciwu osób niechętnych jakimkolwiek zmianom postanowiliśmy wyrazić swoje poparcie dla planowanego przedsięwzięcia.

Mieszkania powstałe we wspomnianej wcześniej Łupkowa Park szybko się wyprzedały, co świadczy o dużym zapotrzebowaniu na podobne inwestycje. Ich budowa, wbrew obawom nielicznych oponentów nie zaburzyła charakteru osiedla i nie wpłynęła negatywnie na jego funkcjonowanie. Przeciwnie – tchnęła w to miejsce nieco życia. Część z nas kupiła tam mieszkanie dla swoich dzieci. Inni też chcieliby mieć taką szansę.

Z uwagi na szczególne uwarunkowania krajobrazowe działki w tej okolicy są drogie. Ponadto nie każdy ma potrzebę posiadania domu z ogrodem, szczególnie w młodym wieku. Wielu osobom wchodzącym w dorosłość wystarczyłoby mieszkanie. Usłyszawszy o planach budowy nowych mieszkań na naszym osiedlu zakładaliśmy zakup lokali dla naszych dzieci. Chcielibyśmy mieć możliwość życia w pobliżu swoich rodzin, odwiedzania ich nie tylko w święta pomagania w opiece nad wnukami i wzajemnego uczestniczenia w swoim życiu. Zdajemy sobie również sprawę, że w przyszłości sami możemy potrzebować pomocy swoich dorosłych dzieci

w codziennym funkcjonowaniu. Trudno to zrealizować, mieszkając z dala od rodziny. Taką sposobność dałoby nam położenie mieszkań dzieci w sąsiedztwie, pozwalając jednocześnie na zachowanie własnej integralności.

Podejmując decyzję o przyszłości inwestycji przy ul. Stasiej 2A, prosimy wziąć pod uwagę nie tylko pojedyncze głosy sprzeciwu osób obawiających się jakichkolwiek zmian, ale również zdanie wielu mieszkańców osiedla, którzy nie chcą, żeby zamieniło się ono w skansen, ale pragną, aby ich okolica rozwijała się w zrównoważony sposób. Rozwój w kierunku budowy nowych mieszkań, zgodnie z planowaną przez inwestora zabudową, wpisującą się w krajobraz spełnia oczekiwania zarówno wielu z nas jak i młodych ludzi, dla których brakuje dziś mieszkań, a którzy, tak jak my kiedyś, pragną wychować dzieci w spokojnej okolicy, w otoczeniu przyrody a jednocześnie stosunkowo blisko centrum miasta, nie na jego dalekich peryferiach”.

Ponadto, składający uwagę wnoszą o:

1. Ustalenie przeznaczenia podstawowego jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Rozszerzenie przeznaczenia podstawowego o zabudowę szeregową.
3. Zniesienie ograniczenia określającego maksymalną, łączną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej.
4. Ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w północno-wschodniej części jednostki zrównanej z południową granicą obszaru 7KDD.
5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 75%.
6. Maksymalna wysokość zabudowy: 15 m.
7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi w części.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienie:

Proponuję uwzględnić uwagi w zakresie przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy w północno-wschodniej części terenu 1MNW-MNB-U, w stronę ulicy Diamentowej - teren 7KDD.

Proponuję nie uwzględniać uwagi w zakresie postulowanego w treści uwagi, przebiegu linii zabudowy, tj. jej zrównania z linią rozgraniczającą ulicy 7KDD.

Nieprzekraczalna linia zabudowy zostanie przesunięta w stronę ulicy Diamentowej na odległość tożsamą jaka została przyjęta w południowej części terenu 1MNW-MNB-U, tj. od strony ulicy Stasia.

Konieczność odsunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy od ul. Diamentowej związana jest z ukształtowaniem terenu oraz faktem, że ulica Diamentowa (teren 7KDD) położona jest o ok. 1,5-2,0 m wyżej niż obszar zlokalizowany na południe od niej. Rozwiązanie to ma na celu, zachowanie ładu przestrzennego na tym obszarze oraz umożliwienie usytuowania zabudowy względem przestrzeni publicznych w sposób zgodny ze strukturą przestrzenną oraz charakterem tej części osiedla.

Proponuję nie uwzględniać uwag w pozostałym zakresie.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) cyt. „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Przedmiotowe działki położone są w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) stanowi strefę terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem „M3”.

Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego, uwagi w zakresie przeznaczenia działek na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie mogą zostać uwzględnione.

Głównym celem opracowania projektu planu jest ochrona obszaru o ukształtowanej strukturze jednorodzinnej przed ingerencją zabudowy wielorodzinnej oraz nadmiernie intensywną zabudowę jednorodzinnej, a także określenie parametrów, wskaźników i zasad lokalizowania nowej zabudowy, które stanowić będą podstawę do właściwego zagospodarowania obszaru.

Ustalenia zapisane w projekcie planu zostały poprzedzone analizami zagospodarowania wykształconej już części osiedla. Przyjęte wskaźniki i parametry zabudowy stanowią odzwierciedlenie stanu istniejącego oraz dają możliwość realizacji nowych działań inwestycyjnych, w postaci zarówno zabudowy mieszkaniowej, jak i usługowej, w kubaturze odpowiedniej dla charakteru przedmiotowego obszaru. Dopuszczenie na ww. obszarze zabudowy szeregowej, charakteryzującej się znacznie większym stopniem zabudowania działki niż budynki wolnostojące i bliźniacze, a także parametrów i wskaźników o wartościach wskazanych w uwadze wpłynie na nadmierną intensyfikację tej przestrzeni, co byłoby zjawiskiem niekorzystnym z punktu widzenia potrzeby zachowania ładu przestrzennego tej części miasta Łodzi.

Uwagi Nr 28 i 81

- wpłynęły dnia 7 maja 2025 r.,

- dotyczą działek nr: 171/6, 171/10, 171/7, 171/8, 171/11, 171/12, 171/13 położonych w Łodzi, obręb B-20.

Pani Paulina Olszer (uwaga nr 28), Pani Małgorzata Ryzlak (uwaga nr 81) składają następującą uwagę:

„Uważam, że należy dopuścić możliwość zabudowy bardziej intensywniej niż przewidziano. Obecne ograniczenia (30% zabudowy, max 8 m) nie odpowiadają faktycznej zabudowie okolicznych terenów.

Wnoszę o:

- zwiększenie dopuszczalnej wysokości zabudowy do 14 m,
- podniesienie udziału zabudowy do 70%,
- umożliwienie zabudowy wielorodzinnej z usługami w parterze.

Jestem zdania, że ograniczenia są nieproporcjonalne i nieuzasadnione”.

Ponadto, składający uwagę wnosi o:

1. Podniesienie wskaźnika intensywności do 70%.
2. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%.

„Zaproponowane w planie zapisy są zbyt restrykcyjne i nieuzasadnione – ograniczają możliwość normalnego korzystania z działki. Chodzi m.in. o:

Jako mieszkaniec Łodzi, chciałbym zgłosić swoją uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tego rejonu.

Z zainteresowaniem śledzę, jak zmienia się ta część miasta i wiem, że wiele osób – w tym ja – liczy na rozwój mieszkalnictwa. Tymczasem projekt planu wprowadza bardzo duże ograniczenia, które moim zdaniem nie mają uzasadnienia. Chodzi m.in. o:

- Bardzo niską dopuszczalną wysokość budynków (tylko 8 metrów),
- Ograniczenie powierzchni zabudowy do 30% działki
- Zakaz budynków wielorodzinnych.

Uważam, że takie ograniczenia sprawiają, że tereny te będą po prostu zmarnowane. Jako zwykły obywatel, który zarabia średnio i nie stać mnie na dom za miliony, jestem za tym, żeby budowano też normalne, przystępne mieszkania – również wielorodzinne – jak to już jest kawałek dalej na Łupkowej.

Wnoszę, aby:

- Podnieść dopuszczalną wysokość budynków do co najmniej 15 metrów,
- Pozwolić zabudować większą część działki (np. do 75%),
- Dopuszczyć budynki wielorodzinne, nie tylko domki jednorodzinne.

W okolicy są już takie inwestycje, które się sprawdziły, a nie ma sensu blokować możliwości rozwoju tylko dlatego, że kilka osób ma inne zdanie. My, mieszkańcy, też mamy prawo do komfortowego życia w mieście”.

Pani Małgorzata Ryzlak (uwaga nr 81) składa następującą uwagę:

Uważam, że należy dopuścić możliwość zabudowy bardziej intensywniej niż przewidziano. Obecne ograniczenia (30% zabudowy, max 8 m) nie odpowiadają faktycznej zabudowie okolicznych terenów.

Wnoszę o:

- Zwiększenie dopuszczalnej wysokości zabudowy do 14 m,
- Podniesienie udziału zabudowy do 70%,
- Umożliwienie zabudowy wielorodzinnej z usługami w parterze.

Jestem zdania, że ograniczenia są nieproporcjonalne i nieuzasadnione”.

Ponadto, składający uwagę wnosi o:

1. Podniesienie wskaźnika intensywności do 70%,
2. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) cyt. „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Przedmiotowe działki położone są w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) stanowi strefę terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem „M3”.

Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego, uwaga w zakresie przeznaczenia działki na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie może być uwzględniona.

Głównym celem opracowania projektu planu jest ochrona obszaru o ukształtowanej strukturze jednorodzinnej przed ingerencją zabudowy wielorodzinnej, a także określenie parametrów, wskaźników i zasad lokalizowania nowej zabudowy, które stanowić będą podstawę do właściwego zagospodarowania obszaru.

Ustalenia zapisane w projekcie planu zostały poprzedzone analizami zagospodarowania wykształconej już części osiedla. Przyjęte wskaźniki i parametry zabudowy stanowią odzwierciedlenie stanu istniejącego oraz dają możliwość realizacji nowych działań inwestycyjnych, w postaci zarówno zabudowy mieszkaniowej, jak i usługowej, w kubaturze odpowiedniej dla charakteru przedmiotowego obszaru.

Dopuszczenie na ww. obszarze parametrów i wskaźników o wartościach wskazanych w uwadze wpłynie na nadmierną intensyfikację tej przestrzeni, co byłoby zjawiskiem niekorzystnym z punktu widzenia potrzeby zachowania ładu przestrzennego tej części miasta Łodzi.

Uwagi Nr: 29, 31, 38, 39, 42, 44, 45, 48, 50, 51, 55, 61, 65, 68, 69, 71, 80, 83, 88, 91, 94, 100, 104, 106

- wpłynęły dnia 5 maja 2025 r.,

- dotyczą działek nr: 171/7, 171/8, 171/11, 171/12 położonych w Łodzi, obręb B-20.

Pan Jerzy Bonikowski (uwaga nr 29), Pani Monika Myszkowska (uwaga nr 31), Pan Mariusz Myszkowski (uwaga nr 38), Pani Barbara Tuszyńska (uwaga nr 39), Pani Jolanta Serafińska (uwaga nr 42), Pani Genowefa Danuta Sztarkowska (uwaga nr 44), Pani Agnieszka Pacholska (uwaga nr 45), Pani Kamila Musiał (uwaga nr 48), Pani Beata Wakutowicz (uwaga nr 50), Pani Magdalena Wojciechowska (uwaga nr 51), Pani Mariola Jędrzejczak (uwaga nr 55), Pan Adam Smoliga (uwaga nr 61), Pani Joanna Dulińska - Gdulewicz (uwaga nr 65), Pani Dorota Janus (uwaga nr 68), Pani Aneta Mikołajczyk (uwaga nr 69), Pani Joanna Skwiros (uwaga nr 71), Pan Szymon Szczęśniak (uwaga nr 80), Pani Monika Szczęśniak (uwaga nr 83), Pani Dorota Depta (uwaga nr 88), Pani Patrycja Bogdańska (uwaga nr 91), Pani Oliwia Rutka (uwaga nr 94), Pan Arkadiusz Sieron (uwaga nr 100), Pani Katarzyna Smoliga (uwaga nr 104) Pani Julita Szkudlarek (uwaga nr 106) składają następującą uwagę:

„W związku z procedurą uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Łupkowej, Strykowskiej i Antoniego Książka, będącego przedmiotem uchwały Rady Miejskiej w Łodzi Nr LXXXV/2579/23 z dnia 2023 r., uprzejmie składam uwagę do projektu planu.

Choć obecnie nie mieszkam na tym obszarze, jestem żywo zainteresowana możliwością zamieszkania w tej części miasta. Uważam, że teren objęty planem posiada ogromny potencjał mieszkaniowy i powinien być wykorzystany w sposób, który odpowiada realnym potrzebom mieszkańców Łodzi – zarówno obecnych, jak i przyszłych.

Projekt planu przewiduje znaczne ograniczenia zabudowy, w tym bardzo niską intensywność i dopuszczenie wyłącznie zabudowy jednorodzinnej lub bliźniaczej, co w praktyce uniemożliwia powstanie dostępnych cenowo mieszkań w zabudowie wielorodzinnej. Taki kierunek wydaje się oderwany od aktualnych wyzwań społecznych i mieszkaniowych, z którymi boryka się miasto.

Jako osoba, która poszukuje swojego miejsca do życia w Łodzi, apeluję o zmianę zapisów planu w taki sposób by dopuszczona została zabudowa wielorodzinna i większa elastyczność w zakresie parametrów inwestycyjnych. Tylko dzięki takiemu podejściu możliwe będzie zapewnienie mieszkań dla młodych ludzi, rodzin z dziećmi czy osób, które – tak jak ja – chcą zostać w Łodzi na dłużej i aktywnie uczestniczyć w jej życiu”.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) cyt. „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Przedmiotowe działki położone są w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) stanowi strefę terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem „M3”.

Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego, uwaga w zakresie przeznaczenia działki na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie może być uwzględniona.

Głównym celem opracowania projektu planu jest ochrona obszaru o ukształtowanej strukturze jednorodzinnej przed ingerencją zabudowy wielorodzinnej, a także określenie parametrów, wskaźników i zasad lokalizowania nowej zabudowy, które stanowić będą podstawę do właściwego zagospodarowania obszaru.

Ustalenia zapisane w projekcie planu zostały poprzedzone analizami zagospodarowania wykształconej już części osiedla. Przyjęte wskaźniki i parametry zabudowy stanowią odzwierciedlenie stanu istniejącego oraz dają możliwość realizacji nowych działań inwestycyjnych, w postaci zarówno zabudowy mieszkaniowej, jak i usługowej, w kubaturze odpowiedniej dla charakteru przedmiotowego obszaru.

Dopuszczenie na ww. obszarze większej elastyczności w zakresie parametrów inwestycyjnych wpłynęłoby na nadmierną intensyfikację tej przestrzeni, co byłoby zjawiskiem niekorzystnym z punktu widzenia potrzeby zachowania ładu przestrzennego tej części miasta Łodzi.

Uwagi Nr: 24, 33, 35 - 37, 40, 41, 43, 47, 49, 54, 57, 59, 63, 64, 66, 67, 70, 72, 73 – 78, 79, 82, 84 - 87, 89, 90, 92, 93, 95 - 99, 102, 103, 105, 107 - 112, 119

- wpłynęły dnia 5 maja 2025 r.,

- dotyczą działek nr: 171/7, 171/8, 171/11, 171/12 położonych w Łodzi, obręb B-20.

Pan Rafał Ciejka (uwaga nr 24), Pan Janusz Mierzejewski (uwaga nr 41), Pani Małgorzata Falih (uwaga nr 43), Pan Kamil Falih (uwaga nr 63), Pan Przemysław Wojtczak (uwaga nr 66), Pan Mirosław Dłutkiewicz (uwaga nr 67), Pan Janusz Mierzejewski (uwaga nr 41), Pani Mirosława Kwiatkowska (uwaga nr 73), Pani Katarzyna Gilińska - Kasperek (uwaga nr 74), Pan Jarosław Smurzyński (uwaga nr 75), Pani Aleksandra Placzyńska (uwaga nr 82), Pan Adam Kwiatkowski (uwaga nr 84), Pan Marek Sira (uwaga nr 85), Pan Andrzej Bajon (uwaga nr 86), Pan Krzysztof Wiśniewski (uwaga nr 89), Pan Waldemar Ryzlak (uwaga nr 98), Pan Tomasz Madaciński (uwaga nr 108), Pani Barbara Kaczmarek (uwaga nr 119) składają następującą uwagę:

„Jako przedsiębiorca, a jednocześnie mieszkaniec Łodzi, chciałbym wyrazić swój sprzeciw wobec kierunku, w jakim zmierza projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulic Łupkowej, Strykowskiej i Książka.

Z mojej perspektywy plan ten jest nie tylko zbyt konserwatywny, ale też hamuje realny rozwój przestrzenny tej części miasta. Ograniczenia dotyczące wysokości zabudowy, dopuszczalnej powierzchni zabudowy czy zakaz realizacji budynków wielorodzinnych stoją w sprzeczności z tym, co rzeczywiście dzieje się w okolicy. Na sąsiednich działkach już powstały lub powstają budynki wielorodzinne, a decyzje o warunkach zabudowy były w przeszłości wydawane bez takich rygorów.

Wydaje się, że plan ignoruje nie tylko aktualne potrzeby mieszkaniowe, ale też wcześniej wydane decyzje i istniejącą strukturę przestrzenną. W konsekwencji może to doprowadzić do absurdu sytuacji, w której jedna część dzielnicy będzie się normalnie rozwijać, a inna – sztucznie zamrożona – pozostanie niewykorzystana, mimo że istnieje dla niej potencjał inwestycyjny i społeczny.

Z mojej strony apeluję o bardziej elastyczne podejście do parametrów zabudowy oraz uznanie, że nowoczesne miasta muszą się rozwijać w sposób logiczny, spójny i ekonomicznie uzasadniony. Uważam, że plan powinien dopuszczać zabudowę wielorodzinną oraz pozwalać na efektywniejsze wykorzystanie działek – zarówno pod względem wysokości, jak i intensywności”.

Ponadto, składający uwagę wnosi o:

1. Dopuszczenie zabudowy do co najmniej 70% powierzchni działki,
2. Podniesienia dopuszczalnej wysokości budynków do 15 metrów,
3. Przywrócenie możliwości realizacji budynków wielorodzinnych na obszarze jednostki 1MNW-MNB-U,
4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%.

Pani Judyta Szymczak (uwaga nr 33), Pani Teresa Olszer (uwaga nr 35), Pani Katarzyna Makowska (uwaga nr 36), Pani Maja Sieroń (uwaga nr 37), Pani Edyta Smurzyńska – Kosińska (uwaga nr 49), Pan Arkadiusz Zakrzewski (uwaga nr 54), Pan Michał Lewandowski (uwaga nr 57), Pan Szymon Kosiński (uwaga nr 59), Pani Bogna Zielińska - Kaźmierska (uwaga nr 64), Pan Konrad Dłutkiewicz (uwaga nr 70), Pani Aleksandra Kmiecik (uwaga nr 72), Pani Aleksandra Janus (uwaga nr 76), Pani Weronika Walczak (uwaga nr 77), Pan Mariusz Lisowski (uwaga nr 78), Pani Martyna Pierchalska (uwaga nr 93), Pani Anita Bielak (uwaga nr 95), Pani Renata Ceske - Czapińska (uwaga nr 96), Pani Danuta Janus (uwaga nr 97), Pani Sonia Staszek (uwaga nr 99), Pan Adam Skórniowski (uwaga nr 107) składają następującą uwagę:

„Jako mieszkaniec Łodzi, chciałbym zgłosić swoją uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tego rejonu.

Z zainteresowaniem śledzę, jak zmienia się ta część miasta i wiem, że wiele osób – w tym ja – liczy na rozwój mieszkalnictwa. Tymczasem projekt planu wprowadza bardzo duże ograniczenia, które moim zdaniem nie mają uzasadnienia. Chodzi m.in. o:

- bardzo niską dopuszczalną wysokość budynków (tylko 8 metrów),
- ograniczenie powierzchni zabudowy do 30% działki
- zakaz budynków wielorodzinnych.

Uważam, że takie ograniczenia sprawiają, że tereny te będą po prostu zmarnowane. Jako zwykły obywatel, który zarabia średnio i nie stać mnie na dom za miliony, jestem za tym, żeby budowano też normalne, przystępne mieszkania – również wielorodzinne – jak to już jest kawałek dalej na Łupkowej.

Wnoszę, aby:

- podnieść dopuszczalną wysokość budynków do co najmniej 15 metrów,
- pozwolić zabudować większą część działki (np. do 75%),
- dopuścić budynki wielorodzinne, nie tylko domki jednorodzinne.

W okolicy są już takie inwestycje, które się sprawdziły, a nie ma sensu blokować możliwości rozwoju tylko dlatego, że kilka osób ma inne zdanie. My, mieszkańcy, też mamy prawo do komfortowego życia w mieście”.

Ponadto, składający uwagę wnoszą o:

1. Maksymalny udział powierzchni zabudowy 70%,
2. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%.

Pani Halina Smurzyńska (uwaga nr 40), Pani Julia Baranowska (uwaga nr 47), Pani Magdalena Dobras (uwaga nr 79), Pani Katarzyna Wojtczak (uwaga nr 87), Pani Oksana Kwapińska (uwaga nr 90), Pani Gabriela Smoliga (uwaga nr 92), Pani Urszula Rozmarynowska (uwaga nr 102), Pani Emila Torczyńska (uwaga nr 103), Pani Wiktoria Domańska (uwaga nr 105), Pan Jakub Szuszkiewicz (uwaga nr 109), Pani Magdalena Zmysłowska (uwaga nr 110), Pani Barbara Dunal (uwaga nr 111), Pan Michał Czczotka (uwaga nr 112) składają następującą uwagę:

”W związku z pracami nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulic Łupkowej, Strykowskiej i Antoniego Książka, składam niniejszą uwagę – jako obywatel, mieszkaniec Łodzi i człowiek, który od lat śledzi, z lepszym lub gorszym skutkiem, co też Państwo planujecie z miejską przestrzenią.

Tym razem – ku mojemu zaskoczeniu (albo i nie) – plan zawiera szereg ograniczeń, które sprawiają wrażenie, jakby ktoś koniecznie chciał udowodnić, że „lepiej nic nie robić, niż pozwolić komuś coś wybudować”. Ograniczenie wysokości budynków do 8 metrów? Powierzchnia zabudowy 30%? I jeszcze zakaz budynków wielorodzinnych? No cóż – gratuluję inwencji. Szkoda tylko, że nie idzie ona w parze z logiką przestrzenną.

Z przyjemnością przypomnę Państwu, że w okolicy są już inwestycje wielorodzinne – a plan, który teraz tworzycie, wygląda trochę jakby miał im przeszkodzić. Nieładnie.

Dlatego, w trosce o przejrzystość i spójność urbanistyczną (i żeby Wam się nudno nie zrobiło), wnoszę o zmianę planu w taki sposób, żeby: umożliwić budowę budynków wielorodzinnych, zwiększyć intensywność zabudowy do rozsądnego poziomu (dajmy na to 70%) i nie udawać, że ten teren nagle stał się rezerwatem ciszy i spokoju.

Będę się uważnie przyglądał dalszym etapom procedowania”.

Ponadto, składający uwagę wnoszą o:

1. Przywrócenie możliwości realizacji budynków wielorodzinnych na obszarze jednostki 1MNW-MNB-U.
2. Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%.
3. Maksymalna wysokość zabudowy: 15 m.
4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) cyt. „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Przedmiotowe działki położone są w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) stanowi strefę terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem „M3”.

Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego, uwaga w zakresie przeznaczenia działki na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie może być uwzględniona.

Głównym celem opracowania projektu planu jest ochrona obszaru o ukształtowanej strukturze jednorodzinnej przed ingerencją zabudowy wielorodzinnej, a także określenie zasad lokalizowania nowej zabudowy, które stanowić będą podstawę do właściwego zagospodarowania obszaru.

Ustalenia zapisane w projekcie planu zostały poprzedzone analizami zagospodarowania wykształconej już części osiedla. Przyjęte wskaźniki i parametry zabudowy stanowią odzwierciedlenie stanu istniejącego oraz dają możliwość realizacji nowych działań inwestycyjnych, w postaci zarówno zabudowy mieszkaniowej, jak i usługowej, w kubaturze odpowiedniej dla charakteru przedmiotowego obszaru. Dopuszczenie na ww. obszarze parametrów i wskaźników o wartościach wskazanych w uwadze wpłynęłoby na nadmierną intensyfikację tej przestrzeni, co byłoby zjawiskiem niekorzystnym z punktu widzenia potrzeby zachowania ładu przestrzennego tej części miasta Łodzi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXI/581/25

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 24 września 2025 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE 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.**

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

- budowa dróg publicznych, w tym: jezdni, dróg dla pieszych i rowerów, chodników,
- budowa ciągów pieszo-rowerowych,
- wyposażenie terenów dróg oraz terenów ciągów pieszych i pieszo-rowerowych w sieć oświetlenia ulicznego,
- realizacja niezbędnego oświetlenia w terenach zieleni urządzonej,
- budowa sieci infrastruktury technicznej (wodociąg, kanalizacja sanitarna, 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 XXI/581/25
Rady Miejskiej w Łodzi
w dniu 24 września 2025 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