



3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 2) elewacja frontowa – elewację zabudowy frontowej znajdującą się od strony przestrzeni publicznej;
- 3) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegający do drogi publicznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 4) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 5) linia rozgraniczająca – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest sytuowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy:
  - a) elementów wejścia do budynku. takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
  - b) elementów 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 oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie w przypadku budynków istniejących;
- 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 obowiązuje sytuowanie elewacji frontowej budynku na minimum 50% długości tej linii;
- 8) miejsce zmiany linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 9) nadzór archeologiczny – rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 10) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane w budynkach istniejących obejmujące: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych;
- 11) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
- 12) przeznaczenie terenu – obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie odpowiednio:
  - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które przeważa na danej działce, przy czym wymóg ten nie obowiązuje w przypadku realizacji dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych.

- b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe na danej działce. a w przypadku dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w danym terenie;
- 13) strefa ochrony archeologicznej – rodzaj strefy konserwatorskiej obejmującej obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
- 14) system NCS – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z: napisu „NCS S”. czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie – poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego – Y, czerwonego – R, niebieskiego – B, zielonego – G) lub kolor neutralny – N;
- 15) system RAL – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z napisu „RAL” oraz czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają przynależność koloru do umownie określonych grup odcieni (RAL10xx – grupa odcieni żółtych, RAL90xx – grupa odcieni białych i czarnych);
- 16) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone numerem i symbolem;
- 17) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 18) usługi uciążliwe – działalność usługową powodującą przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego danego terenu;
- 19) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 20) zabudowa frontowa – zabudowę lokalizowaną na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje: obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych;
- 21) zabudowa istniejąca – budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

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

## Rozdział 2

### Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) w zakresie kształtowania standardów zagospodarowania i użytkowania terenów:
- a) ochronę układu urbanistycznego osiedla mieszkaniowego poprzez kształtowanie zabudowy i układu komunikacyjnego,
  - b) ochronę obszaru przed ingerencją zabudowy wielorodzinnej poprzez określenie wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów zabudowy;
- 2) w zakresie przeznaczenia terenów -- zakaz lokalizacji:
- a) usług uciążliwych,
  - b) usług w zakresie obsługi komunikacji takich jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe i stacje obsługi samochodów powyżej 2 stanowisk dla samochodów, myjnie samochodowe,
  - c) punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;

- 3) w zakresie lokalizacji zabudowy:
- 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.
  - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - zakaz lokalizacji zabudowy innej niż frontowa w odległości mniejszej niż 12,0 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej,
  - dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań dotyczących linii zabudowy 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:
- maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji podziemnych – 0,5,
  - maksymalna wysokość zabudowy dla budowli – 30,0 m,
  - dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w ustaleniach szczegółowych:
    - nieosiągającej minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania, bez konieczności osiągnięcia parametrów określonych w planie,
    - dopuszczenie zachowania kształtu dachu, niezgodnego z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3, w przypadku prowadzenia robót budowlanych polegających na rozbudowie, przebudowie lub remoncie zabudowy istniejącej;
- 5) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów dla budynków:
- nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: betonu architektonicznego, ceramiki budowlanej, drewna, kamienia naturalnego, metalu, tynku, szkła, włókno-cementu,
  - nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:
    - naturalnej kolorystyki zastosowanych materiałów wykończeniowych,
    - dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych - odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:

System i edycja	Zawartość czerni (dwie pierwsze cyfry)	Poziom chromatyczności (dwie kolejne cyfry)	Symbol koloru (po myślniku)	Opis barw
NCS S	maks. 60	maks. 02	Y, N, G	neutralne, biele, szarości, grafity

- dla dachów innych niż płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w naturalnym kolorze materiału lub w kolorze: ceglastym, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym;
- 6) w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych:
- 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 tereny od 1KDL do 4KDL, tereny od 1KDD do 13KDD oraz teren 1KKS polegające na nakazie stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących:
  - a) zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 2) w zakresie odnawialnych źródeł energii – dopuszczenie wykorzystania w terenach: od 1KDL do 4KDL, od 1KDD do 13KDD i 1KKS instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) tereny od 1MNW-MNB-U do 87MNW-MNB-U, 1MNW-U i 1MNS-U zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe” w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
  - b) tereny od 1MWW do 3MWW zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego” w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
  - c) teren 1MNB-MNS zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
  - d) teren 1UE zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,

- e) teren 1UZ zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny domów opieki społecznej” w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 4) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;
- 5) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
- doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
  - realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy i dróg,
  - nakaz stosowania rozwiązań zapewniających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa, przy zastosowaniu rozwiązań opóźniających odpływ i ograniczających jego wielkość,
  - włączenie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 6) w zakresie ochrony przed 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.

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

- wskazuje się na rysunku planu granice 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), dla którego zasady określa powyższa uchwała;
- wskazuje się na rysunku planu granice "Krajobrazu Priorytetowego Łódź - Las Łągiewnicki" wyznaczone w Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego uchwalonym uchwałą Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- wskazuje się zabytki archeologiczne oznaczone na rysunku planu symbolem „A” oraz kolejną liczbą i wymienione w poniższej tabeli, dla których przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków:

Symbol na rysunku planu	Nazwa i opis zabytku	Numer AZP
A.1.	Stanowisko Łódź-Marysin, osada, kultura przeworska	65-52/3
A.2.	Stanowisko Łódź-Marysin, cmentarzysko, kultura wenedzka	65-52/4
A.2.	Stanowisko Łódź-Marysin, ślad osadnictwa, kultura trzciniecka	65-52/5

- 2) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej oznaczoną na rysunku planu, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3.

2. Parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3, nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod drogi lub infrastrukturę techniczną.

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

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

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

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem, służący obsłudze ruchu z terenów przyległych, stanowią:
  - a) tereny dróg lokalnych: 1KDL (ul. Skrzydlata), 2KDL (ul. Kasztelańska), 3KDL (ul. Strusia) i 4KDL (ul. Centralna),
  - b) tereny dróg dojazdowych: 1KDD (ul. Szpacza), 2KDD (ul. Jeża), 3KDD (ul. Dojazdowa), 4KDD (ul. Słowicza), 5KDD, 6KDD (ul. Rysia), 7KDD (ul. Piliczna), 8KDD (ul. Tlenowa), 9KDD (ul. Kogucia), 10KDD (ul. Kacza), 11KDD (ul. Promienna), 12KDD (ul. Owcza) i 13KDD (ul. Zajęcza),
  - c) teren komunikacji szynowej 1KKS,
  - d) drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu;
- 2) układ komunikacyjny zlokalizowany poza granicą obszaru objętego planem, służący obsłudze ruchu z terenów przyległych znajdujących się na obszarze objętym planem, stanowią: ul. Warszawska i ul. Wycieczkowa;
- 3) połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem: ul. Warszawska i ul. Wycieczkowa.

§ 13. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych dotyczącą nowych budynków lub ich części:

- 1) dla mieszkań – 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny;
- 2) dla usług – 2 miejsca na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych.

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

- 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglać w górę do kolejnej liczby naturalnej;

2) poprzez sumowanie minimalnych liczb miejsc do parkowania wymaganych dla poszczególnych części budynków wielofunkcyjnych.

3. Dla inwestycji obejmującej realizację więcej niż 5 miejsc do parkowania, minimum 4 % ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce, należy przeznaczyć do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach dotyczących ruchu drogowego, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

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

- 1) wyposażanie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji nowej oraz rozbudowanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem stacji transformatorowych zlokalizowanych poza przestrzeniami publicznymi oraz elementów infrastruktury technicznej, które jedynie jako nadziemne mogą pełnić swoją funkcję.

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

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę – magistrala wodociągowa BAŁUTY 5 w ul. Wałbrzyskiej;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków bytowych – kolektor IVf;
- 3) podstawowy odbiornik wód opadowych i roztopowych – rzeka Sokołówka;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz – gazociągi niskiego ciśnienia Dn 160 zlokalizowany w ul. Skrzydlatej i Dn 150 zlokalizowany w ul. Strusiej oraz gazociąg średniego ciśnienia Dn 110 zlokalizowany w ul. Wycieczkowej;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania Radogoszcz 110/15 kV oraz Rejonowy Punkt Zasilania Brzezińska 110/15 kV.

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

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

- 1) od 1KDL do 4KDL i od 1KDD do 13KDD – dla dróg publicznych;
- 2) 1KKS – dla obiektów i urządzeń transportu publicznego.

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 17. 1. Dla terenów od 1MNW-MNB-U do 71MNW-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 0,3, a dla budynków mieszkalnych lub usługowych maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – łącznie 150 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem:

- terenów od 30MNW-MNB-U do 52MNW-MNB-U, dla których ustala się łącznie 200 m<sup>2</sup>,

- terenów od 53MNW-MNB-U do 64MNW-MNB-U, dla których ustala się łącznie 250 m<sup>2</sup>,

- terenów od 65MNW-MNB-U do 70MNW-MNB-U, dla których ustala się łącznie 300 m<sup>2</sup>,

- terenu 71MNW-MNB-U, dla którego ustala się łącznie 375 m<sup>2</sup>,

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

c) nadziemna intensywność zabudowy bliźniaczej – minimum 0,05, maksimum 0,7,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 0,4;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach płaskich – maksimum 7,5 m,

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15° do 45° - maksimum 9,5 m,

- budynków gospodarczych i garaży – maksimum 6,0 m;

b) geometria dachów:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie,

- budynków gospodarczych i garaży – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie, z dopuszczeniem jednospadowych o kącie nachylenia 45° dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

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 – 600 m<sup>2</sup>.

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

1) powierzchnię działki – minimum 600 m<sup>2</sup>;

2) szerokość frontu działki – minimum 4.0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 18. 1. Dla terenów od 72MNW-MNB-U do 79MNW-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 0,3,
- b) nadziemna intensywność zabudowy wolnostojącej – minimum 0,05, maksimum 0,6,
- c) nadziemna intensywność zabudowy bliźniaczej – minimum 0,05, maksimum 0,7,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 0,4;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach płaskich – maksimum 7,5 m,
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15° do 45° - maksimum 9,5 m,
- budynków gospodarczych i garaży – maksimum 6,0 m;

b) geometria dachów:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie,
- budynków gospodarczych i garaży – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie, z dopuszczeniem jednospadowych o kącie nachylenia 45° dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

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 – 600 m<sup>2</sup>.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 600 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 14,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 19.1. Dla terenów od 80MNW-MNB-U do 85MNW-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 0,35,
  - b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,05, maksimum 0,7,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 0,4;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach płaskich – maksimum 7,5 m,
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15° do 45° - maksimum 9,5 m,
    - budynków gospodarczych i garaży – maksimum 6,0 m;
  - b) geometria dachów:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie,
    - budynków gospodarczych i garaży – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie, z dopuszczeniem jednospadowych o kącie nachylenia 45° dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 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 – 600 m<sup>2</sup>.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 600 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 12,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 20. 1. Dla terenów 86MNW-MNB-U i 87MNW-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 0,38,
  - b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,05, maksimum 0,7,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 0,4;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach płaskich – maksimum 7,5 m,

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15° do 45° - maksimum 9,5 m,
  - budynków gospodarczych i garaży – maksimum 6,0 m;
- b) geometria dachów:
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie,
  - budynków gospodarczych i garaży – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie, z dopuszczeniem jednospadowych o kącie nachylenia 45° dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 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 – 600 m<sup>2</sup>.
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości ustala się:
- 1) powierzchnię działki – minimum 600 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki – minimum 13,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 21. 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 0,45,
  - b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,05, maksimum 0,55,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 0,1;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach płaskich – maksimum 7,5 m,
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15° do 45° - maksimum 9,5 m,
    - budynków gospodarczych i garaży – maksimum 6,0 m,
  - b) geometria dachów:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie,



- budynków gospodarczych i garaży – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie, z dopuszczeniem jednospadowych o kącie nachylenia 45° dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 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 – 600 m<sup>2</sup>.
- 5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości ustala się:
  - 1) powierzchnię działki – minimum 600 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki – minimum 12,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 22. 1. Dla terenu 1MNS-U 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 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 0,36,
  - b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,2, maksimum 0,9,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 0,4;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy – maksimum 14,5 m.
  - b) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
  - a) dopuszczenie lokalizacji budynków 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 – 300 m<sup>2</sup>.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 300 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 7,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 0,35,
  - b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,2, maksimum 1,0,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 0,2;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy – maksimum 11,0 m.
  - b) geometria dachów – dachy płaskie;
- 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 – 600 m<sup>2</sup>.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 600 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) udział powierzchni zabudowy:
    - w terenie 1MWW – maksimum 0,35,
    - w terenach 2MWW i 3MWW – maksimum 0,3,
  - b) nadziemna intensywność zabudowy:
    - w terenie 1MWW – minimum 0,2, maksimum 0,5,
    - w terenie 2MWW – minimum 0,2, maksimum 0,6,
    - w terenie 3MWW – minimum 0,2, maksimum 1,25,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - w terenach 1MWW i 2MWW – minimum 0,4,
    - w terenie 3MWW – minimum 0,35;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- w terenie 1MWW – maksimum 16,0 m.
- w terenie 2MWW – maksimum 13,0 m.
- w terenie 3MWW – maksimum 11,0 m.

b) geometria dachów - dachy wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie;

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

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) w terenie 1MWW – 2500 m<sup>2</sup>;
- 2) w terenie 2MWW – 600 m<sup>2</sup>;
- 3) w terenie 3MWW – 1200 m<sup>2</sup>.

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

1) powierzchnię działki:

- a) w terenie 1MWW – minimum 2500 m<sup>2</sup>,
- b) w terenie 2MWW – minimum 600 m<sup>2</sup>,
- c) w terenie 3MWW – minimum 1200 m<sup>2</sup>;

2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 25. 1. Dla terenu 1UE obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren usług edukacji;

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 0,2,
- b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,1, maksimum 0,3,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 0,5;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla zabudowy usługowej – maksimum 10,0 m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych – maksimum 6,0 m,

b) geometria dachów – dachy płaskie.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 10000 m<sup>2</sup>.

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

1) powierzchnię działki – minimum 10000 m<sup>2</sup>;

2) szerokość frontu działki – minimum 75,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 26. 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 0,05,
  - b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,05, maksimum 0,15,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 0,8;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - dla zabudowy usługowej – maksimum 13,0 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych – maksimum 6,0 m,
  - b) geometria dachów – dachy płaskie.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 10000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 10000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 70,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 27. 1. Dla terenu 1KKS obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

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

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 0,5.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 700 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 28. 1. Dla terenów 1I i 2I obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.



2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) udział powierzchni zabudowy:
    - w terenie 1I – maksimum 0,2,
    - w terenie 2I – maksimum 0,5.
  - b) nadziemna intensywność zabudowy:
    - w terenie 1I – minimum 0,05. maksimum 0,2,
    - w terenie 2I – minimum 0,05. maksimum 0,5,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - w terenie 1I – minimum 0,6,
    - w terenie 2I – minimum 0,5;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy – maksimum 3,0 m,
  - b) geometria dachów – dachy płaskie.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 50 m<sup>2</sup>.

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

- 1) powierzchnię działki:
  - w terenie 1I – minimum 250 m<sup>2</sup>,
  - w terenie 2I – minimum 50 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki:
  - w terenie 1I – minimum 15,0 m.
  - w terenie 2I – minimum 7,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 29. 1. Dla terenów od 1KDL do 4KDL oraz od 1KDD do 13KDD obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) 1KDL, 2KDL, 3KDL i 4KDL – tereny dróg lokalnych,
  - b) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD i 13KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

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

- 1) dla terenu 1KDL – ul. Skrzydlata,
  - a) teren drogi lokalnej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 19,2 m do 22,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu 2KDL – ul. Kasztelańska,
  - a) teren drogi lokalnej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,4 m do 20,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu 3KDL – ul. Strusia,

- a) teren drogi lokalnej,  
b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,5 m do 17,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu 4KDL – ul. Centralna,  
a) teren drogi lokalnej,  
b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 17,6 m do 18,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla terenu 1KDD – ul. Szpacza,  
a) teren drogi dojazdowej,  
b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 10,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla terenu 2KDD – ul. Jeża,  
a) teren drogi dojazdowej,  
b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,7 m do 12,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla terenu 3KDD – ul. Dojazdowa,  
a) teren drogi dojazdowej,  
b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,6 m do 16,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla terenu 4KDD – ul. Słowicza,  
a) teren drogi dojazdowej,  
b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,4 m do 16,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla terenu 5KDD – ulica bez nazwy,  
a) teren drogi dojazdowej,  
b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dla terenu 6KDD – ul. Rysia,  
a) teren drogi dojazdowej,  
b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,7 m do 12,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) dla terenu 7KDD – ul. Piliczna,  
a) teren drogi dojazdowej,  
b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,1 m do 12,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) dla terenu 8KDD – ul. Tlenowa,  
a) teren drogi dojazdowej,  
b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,7 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) dla terenu 9KDD – ul. Kogucia,  
a) teren drogi dojazdowej,  
b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) dla terenu 10KDD – ul. Kacza,  
a) teren drogi dojazdowej,  
b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 17,7 m do 18,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) dla terenu 11KDD – ul. Promienna,  
a) teren drogi dojazdowej,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 16,5 m do 20,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) dla terenu 12KDD – ul. Owcza,
- a) teren drogi dojazdowej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 13,9 m do 16,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 17) dla terenu 13KDD – ul. Zajęcza,
- a) teren drogi dojazdowej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,9 m do 18,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Podane szerokości w liniach rozgraniczających nie obejmują lokalnych poszerzeń i narożnych ścieżek linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu.

#### Rozdział 4 Przepisy końcowe

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

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Bartosz DOMASZEWICZ**

Projektodawcą jest

Prezydent Miasta Łodzi

**PIERWSZY WICEPREZYDENT  
MIASTA ŁODZI**

*Adam Pustelnik*

**DYREKTOR  
DEPARTAMENTU PLANOWANIA  
I ROZWOJU GOSPODARSTWA**

*Robert Nowak*

**DYREKTOR  
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej  
w Łodzi** p.o. **DYREKTORA  
BIURA ARCHITEKTA MIASTA**

*Magdalena Talar-Właniewska*

*Robert Sobański*

**RADCA PRAWNY**

*Hubert Grzechalski*  
Ed.M-1367

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

**PROJEKTANT**  
*Wojciech Dolecki*  
mgr inż. Wojciech Dolecki

**RADCA PRAWNY**

*Kamila Walecka-Nowak*  
*KW-N*

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

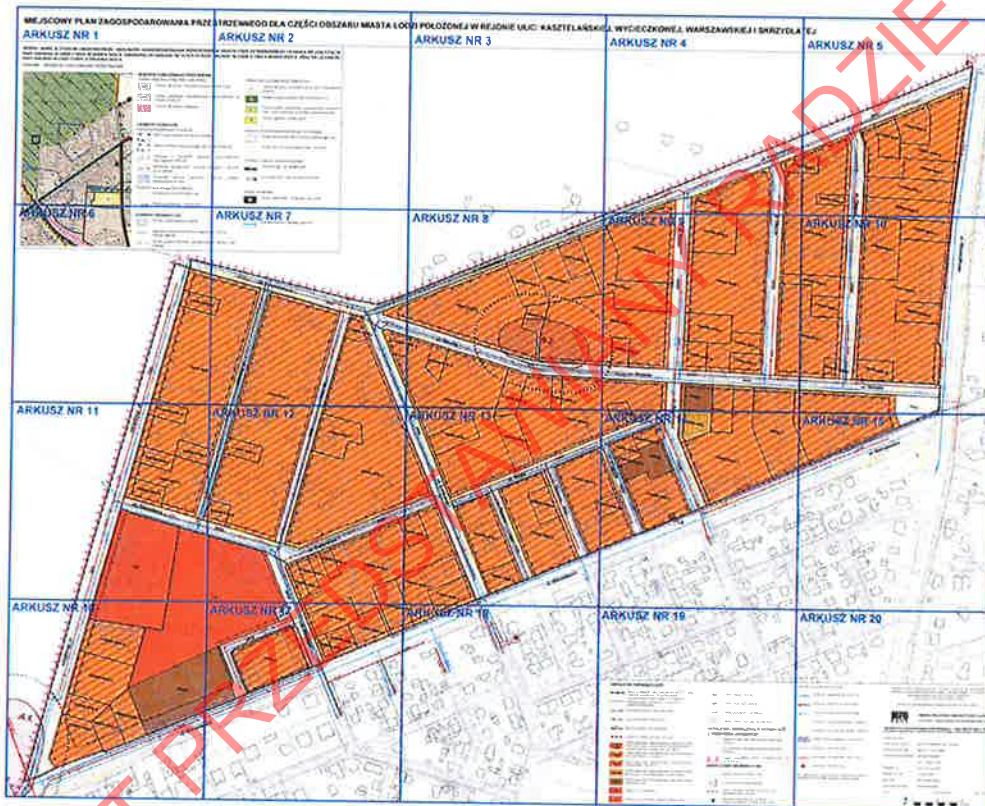
05.01.2026  
GŁÓWNY SPECJALISTA

*Michał Pawlak*

Załącznik nr 1 do uchwały nr .....  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia.....2026 r.

**Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru  
miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Kasztelańskiej, Wycieczkowej, Warszawskiej  
i Skrzydlatej.**

ARKUSZ ZBIORCZY








## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

WYRYS I WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI Z DNIA 28 MARCA 2018 R. ZMIENIONĄ UCHWAŁAMI NR VI/215/19 RADY  
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI Z DNIA 22 GRUDNIA 2021 R.

KIERUNKI - JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE








### JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ

-  Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach
-  Tereny zabudowy usługowej

### ELEMENTY SZCZEGÓLNE

Elementy kształtowania krajobrazu

-  Park Krajobrazowy Wzniesień Łódzkich
-  Otulina Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich
-  Obszary o wysokich walorach wymagające ochrony
-  Korytarze ekologiczne i kierunki porostu przyrodniczego
-  Pozostałe obszary zagrożone powodzią rzek

Elementy kształtowania krajobrazu

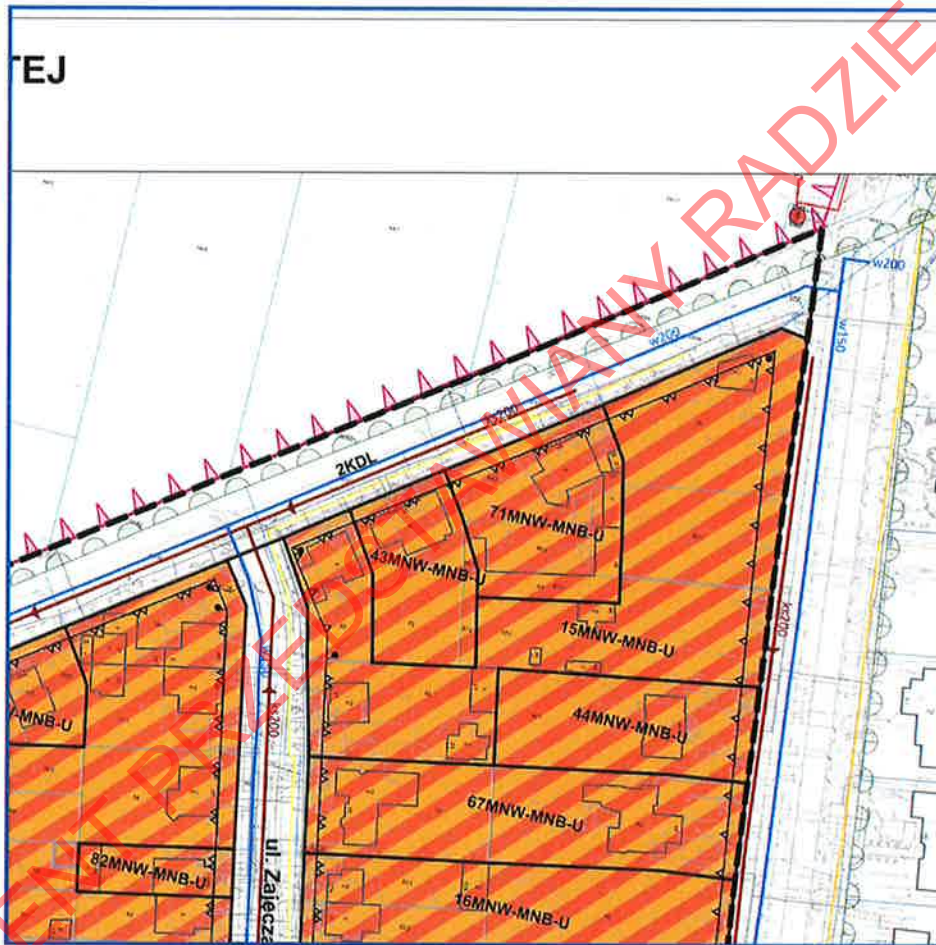
-  Krajobrazy charakterystyczne
-  Punkty widokowe z otoczeniem

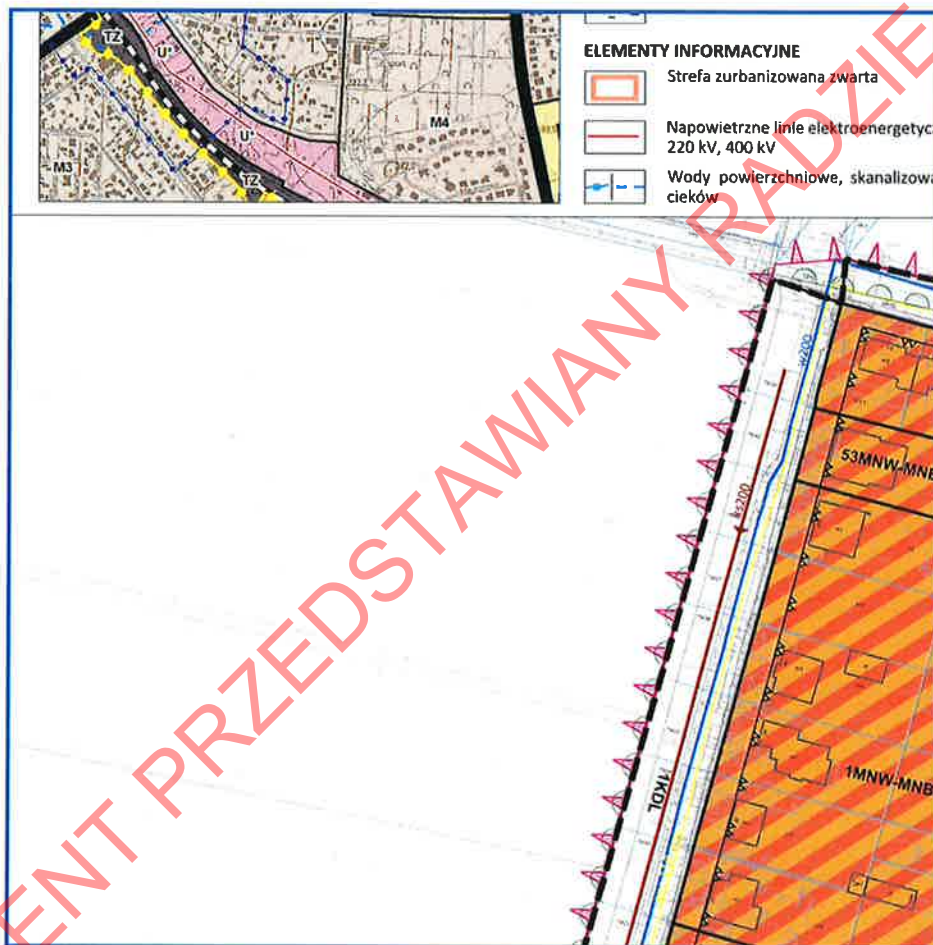




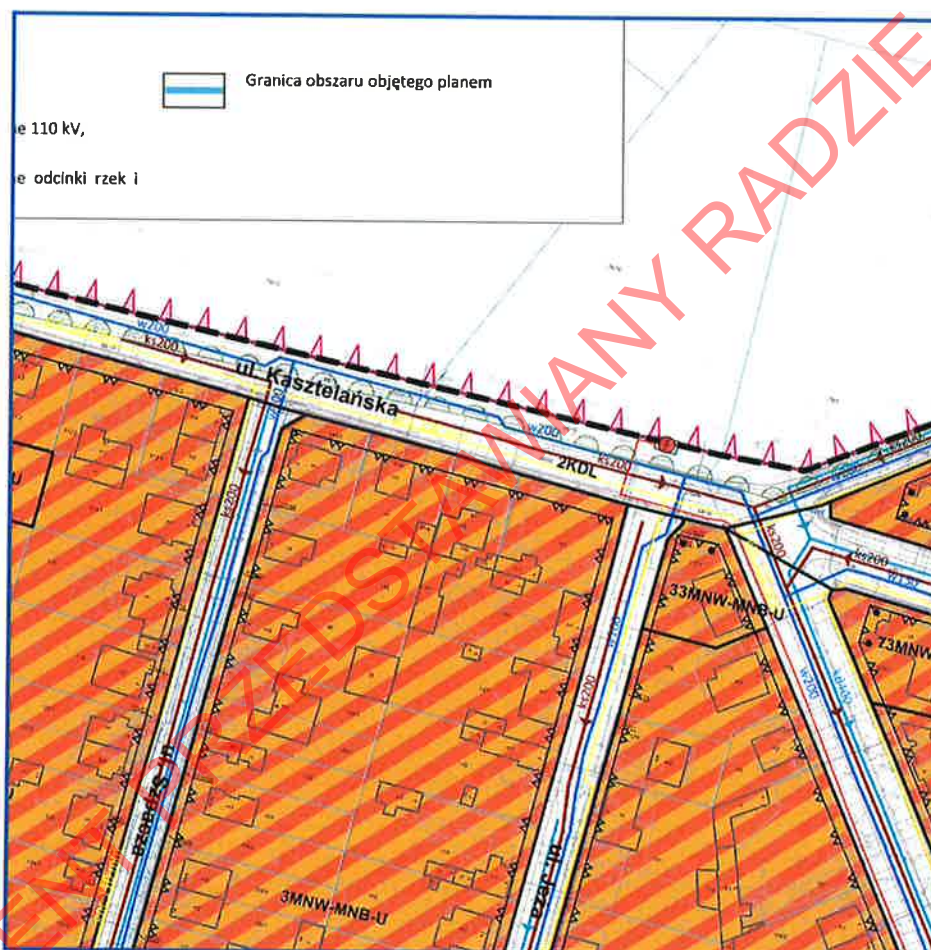




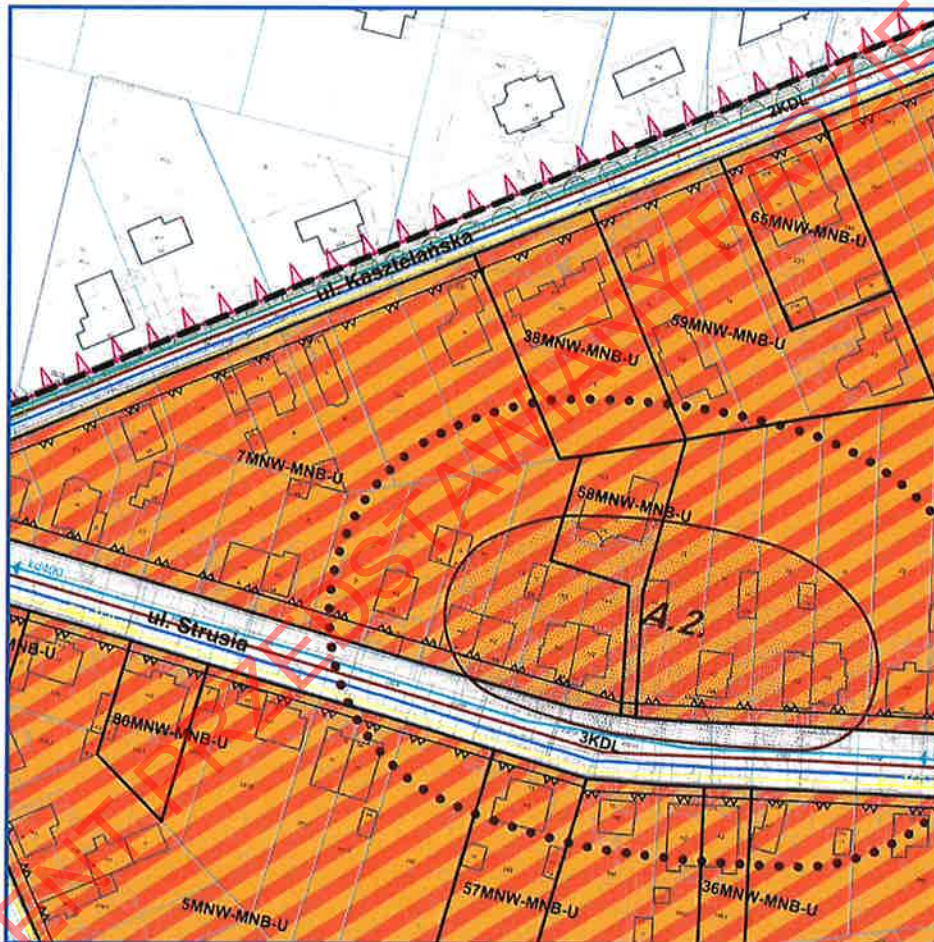




DOKUMENT PRZEDSTAWIANY RADZIE GMINY









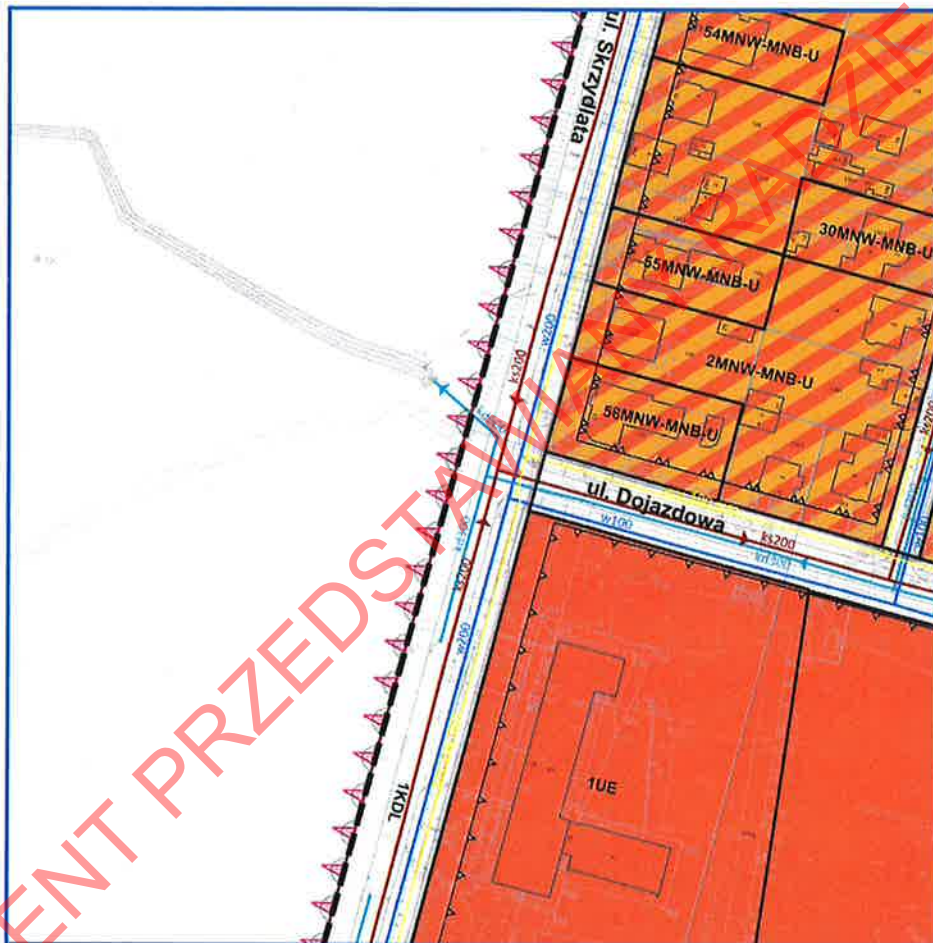
GMINY

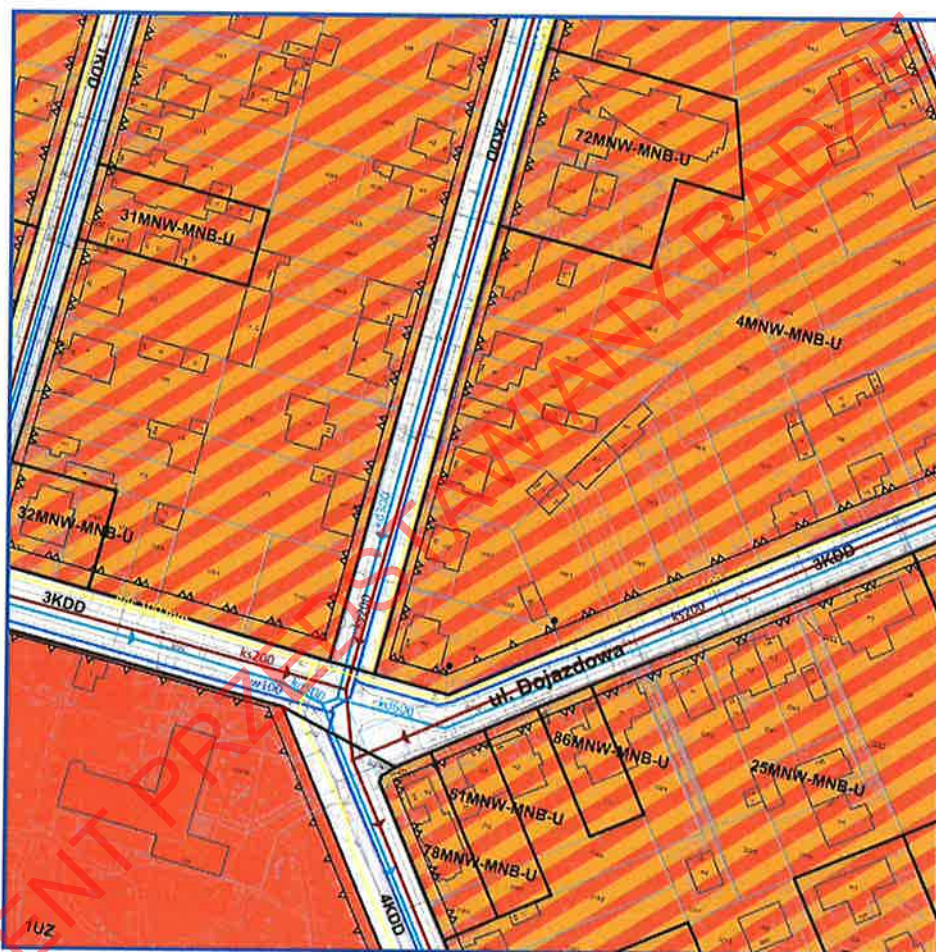




DOKUMENT PRZEDSIĘWZIĘCIA RZĄDZIE GMINY

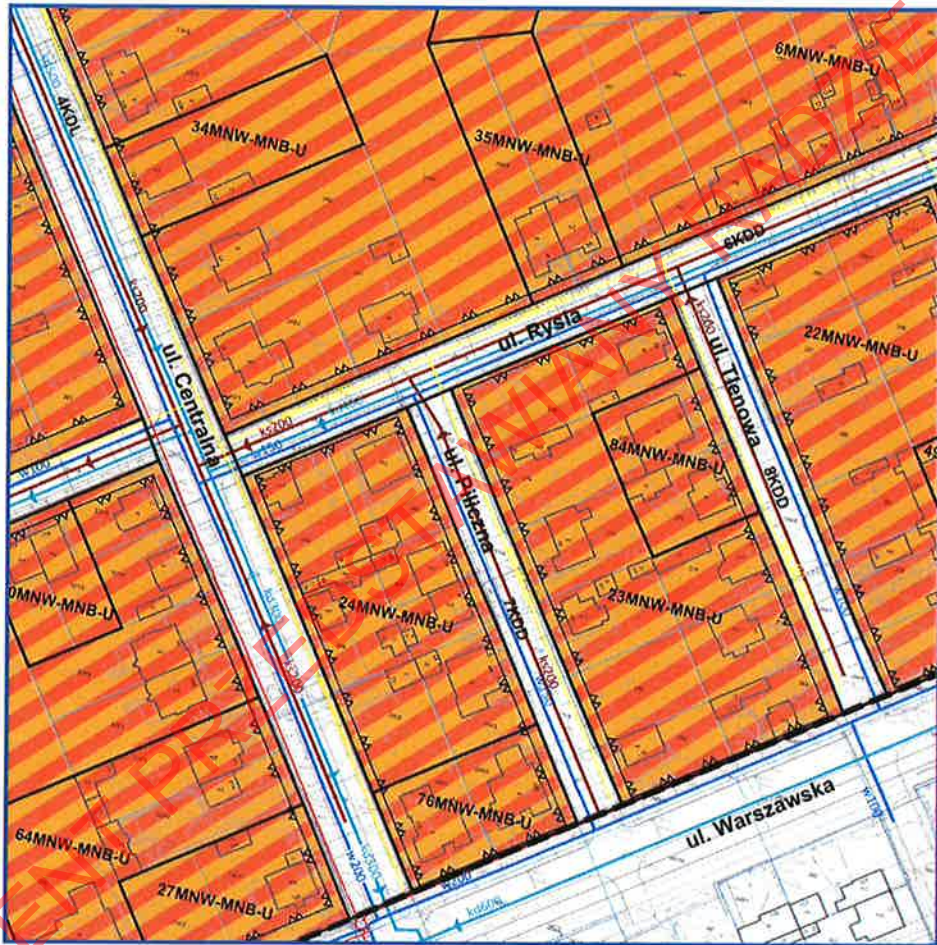








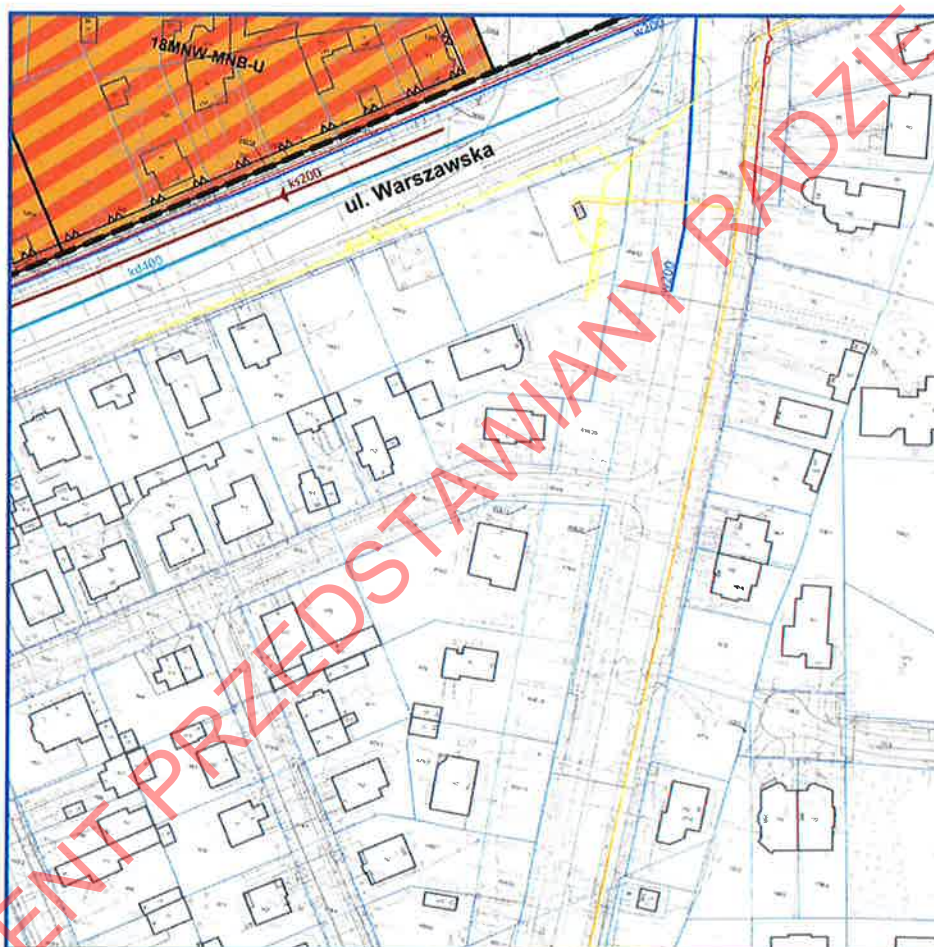
GMINY

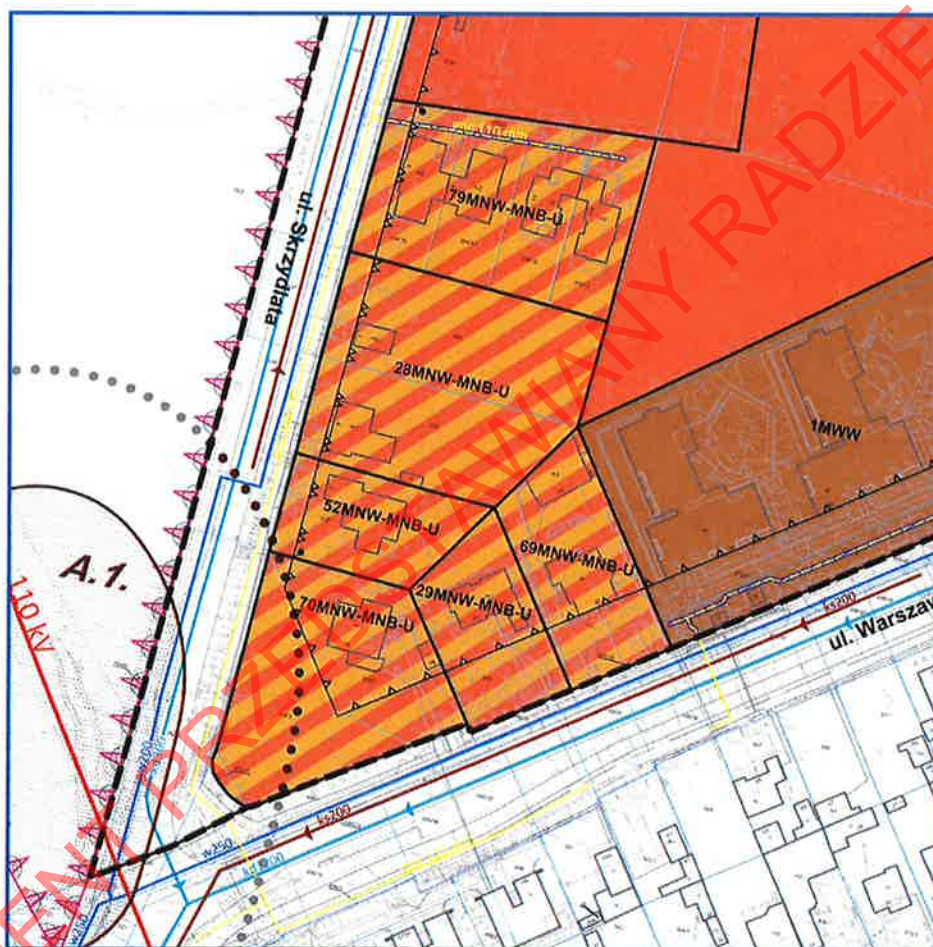


DOKUMENT













DOKUMENT PRZEDSTAWIANY W IMIENIU GMINY











**USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE**





-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  LINIA ZABUDOWY RÓWNOLEGLEJ
-  MIEJSCE ZMIANY LINII ZABUDOWY
-  STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ BLIŹNIACZEJ LUB USŁUG
-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ SZEREGOWEJ LUB USŁUG
-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ BLIŹNIACZEJ LUB SZEREGOWEJ LUB GRUPOWEJ
-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
-  TEREN USŁUG EDUKACYJNY
-  TEREN USŁUG ZDROWIA I POMOCY SPOŁECZNEJ

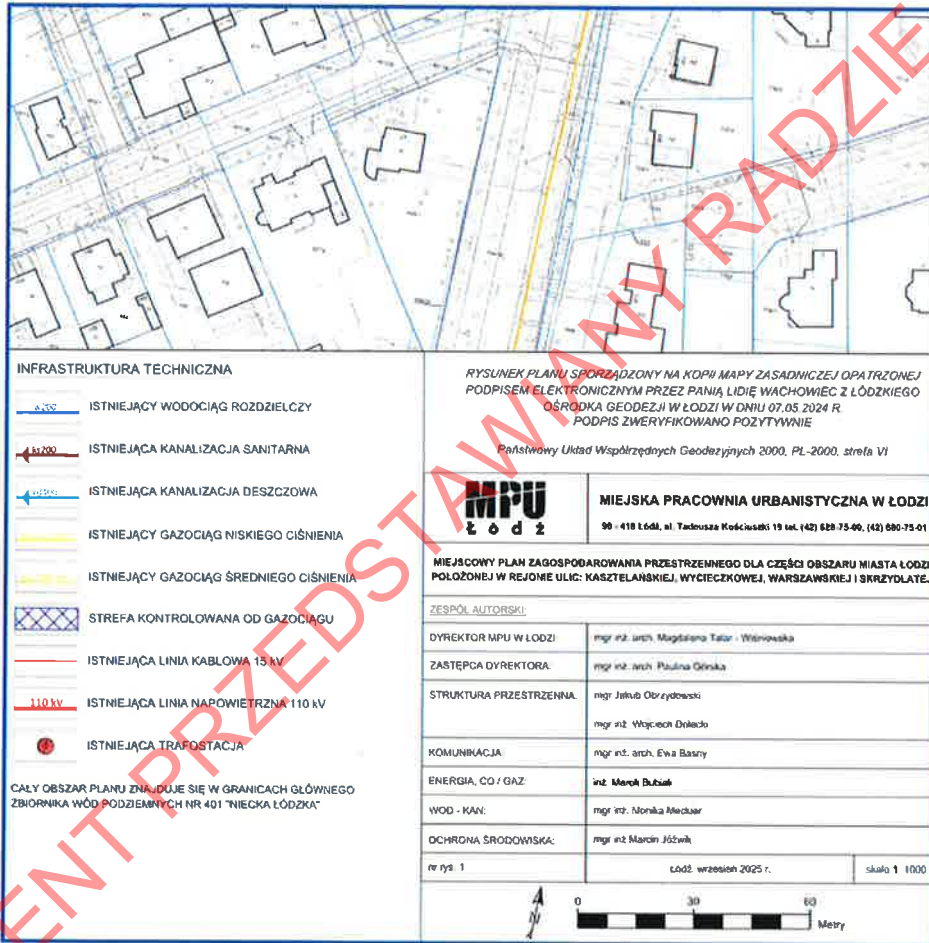
-  TEREN DROGI LOKALNEJ
-  TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
-  TEREN KOMUNIKACJI SZYNOWEJ
-  TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

**USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH**

-  GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO WZNIESIEŃ ŁÓDZKICH
-  OTULINA PARKU KRAJOBRAZOWEGO WZNIESIEŃ ŁÓDZKICH
-  GRANICA KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO ŁÓDŹ - LAS ŁAGIEWNICKI

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

-  GRANICA DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ
-  STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
-  STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ POZA OBSZAREM OBRACOWANIA
-  ORIENTACYJNA LOKALIZACJA OBIEKTU HYDROLOGICZNEGO - STUDNIA PUBLICZNA



DOKUMENT PRZEDSTAWIANY RADZIE GMINY



Załącznik nr 2 do uchwały nr .....  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia.....2026 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Kasztelańskiej, Wycieczkowej, Warszawskiej i Skrzydlatej został poddany konsultacjom społecznym w okresie od 22 września do 20 października 2025 r.

W terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag, tj. od 22 września do 20 października 2025 r. wpłynęły 3 uwagi. 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:

**Uwaga nr 1**

- wpłynęła dnia 13 października 2025 r.,
- dotyczy działek nr 49/1 i 49/2 w obrębie B-22 (teren 10MNW-MNB-U).

**Treść uwagi:**

"dz 49/1, 49/2 obr B-22 – proj. teren 10MNW-MNB-U: występujemy o włączenie do terenu 66MNW-MNB-U (...)

dz 49/1, 49/2 obr B-22 – wnioskujemy o umożliwienie wyodrębnienia działek od wielkości 500 m<sup>2</sup>, zamiast zapisanych w projekcie 600 m<sup>2</sup> (...)"

Jednocześnie składający uwagę wnoszą o maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3 (do 300 m<sup>2</sup>).

Do uwagi dołączono uzupełnienie o następującej treści:

„Jesteśmy właścicielami nieruchomości, składającej się z działek o nr. ewid. 49/1 i 49/2, na której od dawna planujemy zrealizować dom jednorodzinny na własne potrzeby. W 2015 roku uzyskaliśmy decyzję o warunkach zabudowy dla budynku o powierzchni zabudowy do 0,26 i wysokości do 9 m. Tymczasem projekt planu umieszcza naszą nieruchomość na terenie 10MNW-MNB-U, na których obowiązywać ma ograniczenie powierzchni zabudowy do 150 m<sup>2</sup>. Propozycja taka posiada charakter całkowicie uznaniowy, ponieważ sąsiednia działka o nr. ewid. 51 została umieszczona na terenie 41MNW-MNB-U, na którym projekt planu dopuszcza powierzchnię zabudowy do 200 m<sup>2</sup>, a sąsiednie działki o nr. ewid. 50/1 i 50/2 na terenie 66MNW-MNB-U o dopuszczonej powierzchni zabudowy 300 m<sup>2</sup>. Zaproponowana w planie regulacja jest niezrozumiała merytorycznie, ponieważ na wielu działkach sąsiadujących z naszą lub pobliskich znajduje się już zabudowa o powierzchni przekraczającej wskazaną w projekcie planu wartość 150 m<sup>2</sup> (np. na działkach o nr. ewid. 51, 50/1, 47 czy 74). Należy podkreślić, że w swoich wcześniejszych decyzjach z 2015 roku Prezydent m. Łodzi dopuścił na podstawie analizy urbanistycznej realizację na naszej nieruchomości realizację budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy do 0,26, a od tego czasu nie zaszły żadne okoliczności, które uzasadniałyby ograniczenie naszych praw własności w tym zakresie, szczególnie że granice zaproponowane w projekcie planu granice pomiędzy terenami mają charakter wynikowy i nie opierają się na żadnym czytelnym

założeniu kompozycyjnym. Dlatego też przedstawioną w planie propozycję skutkującą zanegowaniem wcześniejszych decyzji Prezydenta m. Łodzi, ograniczeniem naszych praw własności, zmniejszeniem wartości nieruchomości i ograniczeniem dotychczasowych możliwości jej wykorzystania uważamy za nieuzasadnioną i krzywdzącą.

W związku z powyższym, występujemy o włączenie działek o nr. ewid. 49/1 i 49/2 do terenu 66MNV-MNB-U, na którym ustalono dopuszczalną powierzchnię zabudowy w wysokości 300 m<sup>2</sup>, co przy obowiązkowym maksymalnym wskaźniku zabudowy 0,3 pozwoli zachować racjonalne zagospodarowania nieruchomości i zrealizować plany budowy domu na obydwu działkach (traktując obie działki jako jedną nieruchomość o powierzchni 1008 m<sup>2</sup>); jednocześnie taka zabudowa nie będzie istotnie odbiegać od tej istniejącej na pobliskich działkach.

Ponadto wnioskujemy o umożliwienie wyodrębnienia działek od wielkości 500 m<sup>2</sup>, zamiast zapisanych projekcie 600 m<sup>2</sup>. W naszym przypadku działka nr 49/1 ma ok. 640 m<sup>2</sup>, a działka nr 49/2 – ok. 340 m<sup>2</sup>. Chcielibyśmy mieć możliwość powiększenia działki nr 49/2 do ok. 500 m<sup>2</sup> (kosztem działki nr 49/1, która po zmniejszeniu uzyskałaby również wielkość ok. 500 m<sup>2</sup>). Tym samym, skala i układ działek stałby się spójny z tym istniejącym wzdłuż ul. Owczej, gdzie wiele działek ma po ok. 500 m<sup>2</sup> (np. nr. 48, 46, 45, 42, 76/1, 76/2), co pozwala na zabudowę bliźniaczą.”

**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 intensywnej zabudowy jednorodzinnej, a także określenie parametrów, wskaźników i zasad lokalizowania nowej zabudowy, które stanowią będą podstawę do właściwego zagospodarowania obszaru. Ustalenia zapisane w projekcie planu zostały poprzedzone analizami zagospodarowania obszaru objętego planem. Przyjęte wskaźniki i parametry zabudowy oraz minimalne powierzchnie dla nowo wydzielonych działek budowlanych 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. Ograniczenie łącznej powierzchni zabudowy maksymalnie do 150 m<sup>2</sup> 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. Przyjęcie w niektórych terenach, w tym m.in. w 41MNV-MNB-U i 66MNV-MNB-U wartości większych niż 150 m<sup>2</sup> łącznej powierzchni zabudowy wynika z potrzeby umożliwienia funkcjonowania istniejących budynków, których powierzchnia zabudowy przekracza 150 m<sup>2</sup>. W tym celu w ustaleniach projektu planu zostały wprowadzone zapisy, które sankcjonują istniejący stan zainwestowania umożliwiając tym samym odtworzenie budynków o parametrach istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego. Dopuszczenie na ww. obszarze możliwości powstania nowej zabudowy jednorodzinnej o zwiększonych parametrach i wskaźnikach oraz umożliwienie wydzielania nowych działek o powierzchni mniejszej niż przyjęte w projekcie planu 600 m<sup>2</sup> wpłynęłoby natomiast na nadmierną intensyfikację przestrzeni, co z kolei byłoby zjawiskiem niekorzystnym z punktu widzenia potrzeby zachowania ładu przestrzennego tej części miasta Łodzi.

Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej wydanej 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.

#### **Uwaga nr 2**

- wpłynęła dnia 17 października 2025 r.,
- dotyczy działki nr 315 w obrębie B-22.

#### **Treść uwagi:**

"(...) Zmiana sposobu przeznaczenia terenu z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług (MNW-MNB-U) na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej (MWW).

Lokalizacja działki nr 315 będąca obecnie na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uniemożliwia realizację założenia inwestycyjnego prowadzącego do strat finansowych. Dla założenia inwestycyjnego w postaci budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych została już wydana decyzja o warunkach zabudowy i pozwolenie na budowę:

- Dla działki nr 315 z obrębu B-22, nr 315 przy ul. Promiennej 6 w Łodzi została wydana decyzja o warunkach zabudowy nr DAR-UA-VIII.1646.2013 przeniesiona decyzją nr DPRG-UA-VIII.1531.2024 dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami (w tym z garażem podziemnym), wraz z budową (rozbudową, przebudową) urządzeń budowlanych (zgodnie z załącznikiem).
- Dla działki nr 315 z obrębu B-22, przy ul. Promiennej 6 w Łodzi zostało wydane pozwolenie na budowę 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami wraz z budową urządzeń budowlanych oraz rozbiórką istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego. Pozwolenie jest w trakcie oczekiwania na ostateczność (zgodnie z załącznikiem).

Wprowadzenie na działce nr 315 ograniczenia w postaci budowy wyłącznie zabudowy jednorodzinnej prowadzi do utraty możliwości zrealizowania przedsięwzięcia o racjonalnym i uzasadnionym charakterze, gdyż zabudowa istniejąca w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 315 znajduje się na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (2MWW, 3MWW). Na działce nr 314/2 znajdującej się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub szeregowej lub grupowej (1MNB-MNS) zlokalizowane są budynki mieszkalne jednorodzinne, posiadające charakter zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, poprzez parametry, formę architektoniczną oraz kompozycję przestrzenną. Dodatkowo, zgodnie z Uchwałą nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi" jest dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej, jako uzupełnienie układu. Planowana inwestycja uzupełnia sąsiednią zabudowę wielorodzinną.

Planowana inwestycja budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce nr 315 poprzez swoje założenia funkcjonalno - przestrzenne stanowi kontynuację istniejącego układu urbanistycznego oraz wpisuje się w otaczający i dominujący charakter zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie."

Ponadto, składający uwagę wnosi o:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%,
- maksymalną wysokość zabudowy: 9,6 m,
- maksymalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%.

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



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

### **Wyjaśnienie:**

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 stanowią będą podstawę do właściwego zagospodarowania obszaru.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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 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 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. Projekt planu wskazuje tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyłącznie w obrębie nieruchomości, na których w momencie sporządzenia projektu planu znajdowały się już istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne.

Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej wskaźników zagospodarowania terenu oraz wysokości zabudowy należy zaznaczyć, że ustalenia zapisane w projekcie planu zostały poprzedzone analizami zagospodarowania obszaru objętego planem. 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. Dopuszczenie na ww. obszarze udziału powierzchni zabudowy oraz wysokości zabudowy na poziomie wskazanym w uwadze byłoby zjawiskiem niekorzystnym z punktu widzenia potrzeby zachowania ładu przestrzennego tej części miasta Łodzi. W związku z faktem, że projekt planu ustala wartość udziału powierzchni biologicznie czynnej dla przedmiotowej nieruchomości na poziomie 0,4, co w przeliczeniu na wartości procentowe daje 40%, uwagę w tym zakresie uznaje się za bezzasadną.

Natomiast odnosząc się do treści uwagi dotyczącej wydanej 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. Zainicjowane w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, procesy budowlane polegające na realizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych pozostają w sprzeczności z kierunkami polityki przestrzennej ustalonymi dla przedmiotowego obszaru w obowiązującym Studium.

Jednocześnie należy wyjaśnić, 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.

### **Uwaga nr 3**

- wpłynęła dnia 19 października 2025 r.,
- dotyczy działki nr 315 w obrębie B-22.

#### **Treść uwagi:**

"Przedmiot wniosku: Zmiana sposobu przeznaczenia terenu z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług (MNW-MNB-U) na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej (MWW).

Dla działki nr 315 z obrębu B-22, nr 315 przy ul. Promiennej 6 w Łodzi została wydana decyzja o warunkach zabudowy nr DAR-UA-VIII.1646.2013 przeniesiona decyzją nr DPRG-UA-VIII.1531.2024 dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami (w tym z garażem podziemnym), wraz z budową (rozbudową, przebudową) urządzeń budowlanych.

Dla działki nr 315 z obrębu B-22, przy ul. Promiennej 6 w Łodzi zostało wydane pozwolenie na budowę 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami wraz z budową urządzeń budowlanych oraz rozbiórką istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego. Decyzja nr DPRG-UA-II.1774.2025 z dnia 17.10.2025r. Pozwolenie jest w trakcie oczekiwania na ostateczność.

Zabudowa istniejąca w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 315 z obrębu B-22 znajduje się na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (2MWW, 3MWW), dodatkowo na działce nr 314/2 znajdującej się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub szeregowej lub grupowej (1MNB-MNS) zlokalizowane są budynki mieszkalne jednorodzinne, posiadające charakter zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, poprzez parametry, formę architektoniczną oraz kompozycję przestrzenną.

Zgodnie z Uchwałą nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi" jest dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej, jako uzupełnienie układu. Planowana inwestycja uzupełnia sąsiednią zabudowę wielorodzinną.

Planowana inwestycja budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce nr 315 poprzez swoje założenia funkcjonalno - przestrzenne stanowi kontynuację istniejącego układu urbanistycznego oraz wpisuje się w otaczający i dominujący charakter zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie."

Ponadto, składający uwagę wnosi o:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%,
- maksymalną wysokość zabudowy: 9,6 m,

maksymalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%.

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

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

#### **Wyjaśnienie:**

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 stanowiąc będą podstawę do właściwego zagospodarowania obszaru.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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 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 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. Projekt planu wskazuje tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyłącznie w obrębie nieruchomości, na których w momencie sporządzenia projektu planu znajdowały się już istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne.

Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej wskaźników zagospodarowania terenu oraz wysokości zabudowy należy zaznaczyć, że ustalenia zapisane w projekcie planu zostały poprzedzone analizami zagospodarowania obszaru objętego planem. 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. Dopuszczenie na ww. obszarze udziału powierzchni zabudowy oraz wysokości zabudowy na poziomie wskazanym w uwadze byłoby zjawiskiem niekorzystnym z punktu widzenia potrzeby zachowania ładu przestrzennego tej części miasta Łodzi. W związku z faktem, że projekt planu ustala wartość udziału powierzchni biologicznie czynnej dla przedmiotowej nieruchomości na poziomie 0,4, co w przeliczeniu na wartości procentowe daje 40%, uwagę w tym zakresie uznaje się za bezzasadną.

Natomiast odnosząc się do treści uwagi dotyczącej wydanej 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. Zainicjowane w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, procesy budowlane polegające na realizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych pozostają w sprzeczności z kierunkami polityki przestrzennej ustalonymi dla przedmiotowego obszaru w obowiązującym Studium.

Jednocześnie należy wyjaśnić, 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.

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Bartosz DOMASZEWICZ**



Załącznik nr 3 do uchwały nr .....  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia.....2026 r.

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

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

- budowa dróg publicznych, w tym budowa jezdni i chodników.

Powyższe zadania będą umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu gminy objętych wieloletnią prognozą finansową.

Finansowanie będzie odbywało się w oparciu o budżet gminy, z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz środków Funduszu Ochrony Środowiska, a także innych możliwych do pozyskania środków zewnętrznych.

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Bartosz DOMASZEWICZ**

Załącznik nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia ..... r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne o obiekcie**

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

DOKUMENT PRZEDSTAWIANY RADZIE GMINY

## Uzasadnienie

### **do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Kasztelańskiej, Wycieczkowej, Warszawskiej i Skrzydlatej.**

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LXXXVIII/2691/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 13 marca 2024 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Kasztelańskiej, Wycieczkowej, Warszawskiej i Skrzydlatej.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 46 ha położony jest w północnej części miasta na terenie osiedla Julianów – Marysin – Rogi. Obejmuje on tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz bliźniaczej. Dodatkowo w jego granicach występuje także zabudowa usługowa oraz mieszkaniowa wielorodzinna. Teren został w większości zagospodarowany i wykształcony.

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

Przedmiotem projektu planu jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zabudowy oraz zagospodarowania terenów, określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, określenie szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu terenów, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej, a także granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

Celami opracowania planu jest wprowadzenie regulacji gwarantujących kształtowanie ładu przestrzennego w tym ochronę obszaru przed zabudową wielorodzinną, ochronę obszaru przed zwiększeniem intensywności zabudowy związaną z zachowaniem funkcji usług ekosystemowych i przyrodniczych, a także zapewnienie właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę a terenami aktywnymi przyrodniczo – zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta określoną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. W obowiązującym Studium obszar objęty projektem planu miejscowego znajduje się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „M3” – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w ramach której wskazano także zabudowę usługową jako przeznaczenie dopuszczalne. Projekt planu, zgodnie z obowiązującym Studium, wyznacza:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług – od 1MNW-MNB-U do 87MNW-MNB-U,



- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – 1MNW-U,
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej lub usług – 1MNS-U,
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub szeregowej lub grupowej – 1MNB-MNS,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej – od 1MWW do 3MWW,
- teren zabudowy usług edukacji – 1UE,
- teren zabudowy usług zdrowia i pomocy społecznej – 1UZ,
- teren komunikacji szynowej – 1KKS,
- tereny infrastruktury technicznej – 1I, 2I,
- tereny dróg publicznych: dróg lokalnych 1KDL (ul. Skrzydlata), 2KDL (ul. Kasztelańska), 3KDL (ul. Strusia) i 4KDL (ul. Centralna), dróg dojazdowych 1KDD (ul. Szpacza), 2KDD (ul. Jeża), 3KDD (ul. Dojazdowa), 4KDD (ul. Słowicza), 5KDD, 6KDD (ul. Rysia), 7KDD (ul. Piliczna), 8KDD (ul. Tlenowa), 9KDD (ul. Kogucia), 10KDD (ul. Kacza), 11KDD (ul. Promienna), 12KDD (ul. Owcza) i 13KDD (ul. Zajęcza).

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527, 680 i 1668), uwzględniając art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 oraz z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668).

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ww. ustawy, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust 2-4 ww. ustawy.

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

#### 1. W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie: linii rozgraniczających i linii zabudowy, zasad i wskaźników zagospodarowania terenów, parametrów kształtowania zabudowy oraz kolorystyki i materiałów wykończeniowych obiektów;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez ustalenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym szczególnie poprzez:
  - a) wskazanie granic Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich ustalonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
  - b) wskazanie zasięgu obszarowego krajobrazu priorytetowego wyznaczonego w Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego oraz przyjęcie ustaleń uwzględniających rekomendacje i wnioski w nim zawarte,
  - c) wprowadzenie zasad oraz warunków sytuowania obiektów i urządzeń technicznych,
  - d) ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
  - e) zakaz lokalizacji usług uciążliwych,
  - f) ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych;

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

a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej oraz dróg,

b) możliwości realizacji zamontowanych na dachu budynku instalacji odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez niewprowadzenie zakazu lokalizacji takich instalacji,

c) dopuszczenia wykorzystania w terenach od 1KDL do 4KDL, od 1KDD do 13KDD i 1KKS instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,

d) klasyfikacji terenów zabudowy jako terenów chronionych akustycznie, określanych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, „tereny zabudowy związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” oraz „tereny domów opieki społecznej” w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,

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

f) nakazu stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:

- doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,

- realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy i dróg,

- wykorzystywanie 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,

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

g) zakazu lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,

h) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla wszystkich terenów;

5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez:

a) wskazanie zabytków archeologicznych,

b) wprowadzenie stref ochrony archeologicznej oraz ustalenie zasad ochrony na ich obszarze;

6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez:

- a) określenie zasad ochrony środowiska, określenie wymaganej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- b) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych;
- 8) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:
- a) umożliwienie wykorzystania dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń,
- b) możliwość lokalizacji budowli ochronnych, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. poz. 1907), zgodnie z art. 15 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na terenach, na których dopuszczona jest lokalizacja budynków;
- 10) potrzeby interesu publicznego wskazując granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, a także zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ładu przestrzennego;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalając zasady ich realizacji;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktu planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informacje na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, stanowiącej Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi, ogłoszenie w prasie i na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi i Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi o:
- a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, a także rozpoczęciu konsultacji społecznych w formie spotkania otwartego, dyżurów projektanta oraz zbierania uwag,
- b) możliwości składania wniosków i uwag do planu wyłącznie na formularzu zgodnym z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2509),
- c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 1535) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej dla obsługi zabudowy istniejącej oraz planowanej;

15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska poprzez wprowadzenie zakazu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz dróg oraz przez zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu.

Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego realizacja pozostałych wymagań, walorów i potrzeb, które uwzględnia się w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z art. 1 ust. 2 ww. ustawy nie ma zastosowania w niniejszym planie miejscowym.

2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Łodzi zważył interes publiczny i interesy prywatne.

Zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w terminie przewidzianym do składania wniosków nie wpłynęły żadne wnioski. Ponadto, na podstawie art. 17 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prezydent miasta zawiadomił o podjęciu ww. uchwały instytucje i ograny właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu został określony termin składania wniosków, tj. do 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. W terminie tym wpłynęły 3 wnioski spełniające wymogi formalne.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został poddany konsultacjom społecznym w okresie od 22 września 2025 r. do 20 października 2025 r. W wyznaczonym terminie składania uwag, tj. od 22 września 2025 r. do 20 października 2025 r., wpłynęły 3 uwagi spełniające wymogi formalne. Prezydent Miasta Łodzi zaproponował, aby nie uwzględnić wszystkich uwag.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z art. 17 pkt 4 ww. ustawy, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko. Ponadto przeprowadzono analizę wpływu ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne.

3. W projekcie planu nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej sieci ciepłowniczej i wodociągowej. Podejmując decyzję, Prezydent Miasta Łodzi zważył interes Miasta, gestora sieci infrastruktury technicznej oraz interesy prywatne właścicieli poszczególnych nieruchomości. Przepis art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym umożliwia organowi planistycznemu upoważnienie do zawarcia w planie miejscowym postanowień, które mogą w sposób istotny ograniczać lub nawet pozbawić właściciela lub użytkownika wieczystego możliwości wykonywania konstytucyjnie chronionego prawa własności. Jednakże taka poważna ingerencja w prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć. Rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest brakiem powszechnie obowiązujących przepisów prawnych nakazujących wprowadzenie określonych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że lokalizacja planowanych inwestycji nie powinna być uzależniona od przebiegu infrastruktury technicznej, a jedynie od potrzeb kształtowania struktury przestrzennej miasta. W wyniku przeprowadzonej analizy parametrów istniejącej sieci gazowej, stwierdzono występowanie sieci gazowej w granicach obszaru objętego planem. Na podstawie danych otrzymanych od gestora sieci dotyczących parametrów gazociągów występujących w terenach dróg przyległych do granic obszaru objętego planem tj. roku ich budowy i zastosowanego materiału określono szerokość ich stref kontrolowanych, która jest zgodna z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 640).



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

- 1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny;
- 2) uwzględniono przebieg istniejących tras autobusowych i tramwajowych, które umożliwiają maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

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

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Prezydent Miasta Łodzi dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analizy Prezydent Miasta Łodzi przekazał Radzie Miejskiej w Łodzi. W dniu 13 marca 2024 r. Rada Miejska w Łodzi podjęła uchwałę Nr LXXXVIII/2684/24 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Analiza ta wykazała, że nie zachodzi przesłanka, w której należałoby zweryfikować politykę przestrzenną miasta na obszarze objętym projektem przedmiotowego planu miejscowego.

Projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie:

- 1) w zakresie dostępności architektonicznej - poprzez określenie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- 2) w zakresie dostępności cyfrowej - poprzez zapewnienie dostępności strony internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi zgodnie z zamieszczoną deklaracją dostępności, wymaganą ustawą z dnia 4 kwietnia 2019 r. o dostępności cyfrowej stron internetowych i aplikacji mobilnych podmiotów publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1440), która umożliwia zapoznanie się ze stanem zaawansowania prac planistycznych, ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz rozpoczęciu konsultacji społecznych, uzyskanie informacji o możliwości i terminach składania wniosków i uwag oraz umożliwia zapoznanie się z rozwiązaniami planistycznymi przyjętymi w udostępnionym projekcie planu;
- 3) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej poprzez wykorzystanie w serwisie internetowym Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi zdalnego dostępu online do usługi tłumacza przez strony internetowe i aplikacje, zamieszczanie na stronie internetowej postaci plików elektronicznych zawierających teksty odczytywane maszynowo, a także zapewnienie, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, komunikacji z podmiotem publicznym w formie określonej w tym wniosku.

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

Analiza wpływu ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, określa potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia planu miejscowego. Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy, co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Źródłem wpływów do budżetu gminy będzie podatek od nieruchomości i opłata adiacencka.

Kosztem dla budżetu gminy będą wydatki z tytułu nabycia nieruchomości i realizacji inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego oraz pozostałych przestrzeni publicznych.

Należy jednak mieć na uwadze, że z uwagi na brak wystarczających informacji oraz złożony charakter planowanych działań, jak również możliwość ich podejmowania z innym prawdopodobieństwem niż przyjęte w analizie, oszacowany poziom wyniku finansowego może odbiegać od rzeczywistych przyszłych rezultatów. Nie bez znaczenia dla wpływu na ostateczny wynik pozostają także nieprzewidywalność zachowań inwestorów, poziom cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie. Opracowana analiza pokazuje jedynie skalę pewnych zjawisk, które mogą wystąpić w konsekwencji uchwalenia planu.

DYREKTOR  
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej  
w Łodzi  
Magdalena Talar-Wisniewska

DOKUMENT PRZEDSTAWIANY RADZIE GMINY



DFP-Bd-II.3024.2.2026

Łódź, dnia 08 stycznia 2026 r.

**Skarbnik Miasta Łodzi**

ul. Sienkiewicza 61 A  
90-009 Łódź  
tel.: + 48 42 638 45 08  
fax: + 48 42 638 45 55  
e-mail: skarbnik@uml.lodz.pl  
www.lodz.pl

**Pani  
Magdalena Talar-Wiśniewska  
Dyrektor  
Miejskiej Pracowni  
Urbanistycznej w Łodzi**

W związku z przesłanym do zaopiniowania, przy piśmie znak MPU.ZP3.46.6.2024.JO.WD z dnia 22 grudnia 2025 r. projektem uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Kasztelańskiej, Wycieczkowej, Warszawskiej i Skrzydlatej informuję, iż przyjmuję do wiadomości przedstawioną prognozę skutków finansowych.

Z uwagi na fakt, iż skutki finansowe uchwalenia w/w planu stanowią ujemny wynik finansowy na poziomie ok. (-) 0,83 mln zł, wszelkie działania wynikające z realizacji planu powinny być zgłaszane przez merytoryczne jednostki organizacyjne UMŁ z odpowiednim wyprzedzeniem.

**Krzysztof Mączkowski**

