

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 2026 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Małego Rycerza, Suszarnianej, Cierniówki i Wiskickiej.

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

uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Małego Rycerza, Suszarnianej, Cierniówki i Wiskickiej, zwanego dalej „planem”, wraz z jej integralnymi częściami w postaci:

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

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

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

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego

zagrożenia powodują, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

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

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

- 1) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15° włącznie;
- 2) elektrownia słoneczna – budowla będąca instalacją odnawialnych źródeł energii stanowiąca systemy fotowoltaiczne wraz z towarzyszącą infrastrukturą;
- 3) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegający do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 4) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 5) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczona na rysunku planu linia określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) elementów nadwieszeń takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - c) ogniomuru, podpory konstrukcyjnej,
 - d) tarasów, werand i ogrodów zimowych,
 - e) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - f) izolacji termicznej, okładzin oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie w przypadku budynków istniejących;
- 7) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;
- 8) przeznaczenie terenu – obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które przeważa na 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;
- 9) 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;
- 10) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone numerem i symbolem;
- 11) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łodzi;

- 12) usługi uciążliwe – działalność usługowa powodująca przekroczenie standardów jakości środowiska obowiązujących dla przeznaczenia terenu;
- 13) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 14) zabudowa frontowa – zabudowa lokalizowana na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 15) zabudowa istniejąca – budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

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

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) w zakresie kształtowania standardów zagospodarowania i użytkowania terenów:
 - a) zabezpieczenie korytarza komunikacyjnego dla realizacji projektowanego fragmentu drogi zbiorczej,
 - b) zapewnienie właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę a terenami otwartymi, aktywnymi przyrodniczo,
 - c) zachowanie i ochrona terenów wspierających system ekologiczny miasta;
- 2) w zakresie przeznaczenia terenów zakaz lokalizacji:
 - a) usług uciążliwych,
 - b) usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²,
 - c) punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;
- 3) w zakresie lokalizacji zabudowy:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy innej niż frontowa w odległości mniejszej niż 5,0 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej w terenach MNW-U i MNB,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów dopuszczonych w przestrzeniach publicznych,
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę granicy działki budowlanej, w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy – wysokość zabudowy dla budowli – maksimum 30,0 m;
- 5) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów budynków:
 - a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: tynku, kamienia, betonu architektonicznego, metalu, włókno-cementu, ceramiki budowlanej, drewna i szkła,
 - b) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:
 - naturalnej kolorystyki 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)	Gama barw
NCS S	maks. 40	maks. 20	od G30Y do G90Y, Y, od Y10R do Y80R	neutralne, biele, szarości, ugry, przełamane róże, oliwkowe zielenie
	45 lub 50	maks. 10		
	maks. 75	maks. 02	pełny zakres	neutralne, biele, szarości, grafity

- c) dopuszczenie stosowania innych materiałów wykończeniowych i kolorów dla ścian niż wymienione w lit. a i b w przypadku barw zastrzeżonych dla podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą w terenie,
- d) dla dachów innych niż płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w kolorze: ceglastym, brązowym, szarym, grafitowym, czarnym lub naturalnym kolorze materiału;
- 6) w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych:
- a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków, z wyjątkiem skrzynek przyłączy oraz instalacji służących iluminacji budynków lub zapewnieniu bezpieczeństwa,
- b) dopuszczenie zakładania na obiektach budowlanych usytuowanych przy granicy z terenami dróg publicznych 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.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem: dróg, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zalesień oraz zabudowy systemami fotowoltaicznymi;
- 2) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami – nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
- a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
- b) doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczonych na cele zabudowy i dróg oraz retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania, z dopuszczeniem odprowadzania ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego a także budownictwa,
- c) prowadzenie gospodarki odpadami poprzez miejski system gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 3) w zakresie ochrony wód – zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód;
- 4) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;

- 5) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi – zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem – tereny MNB i MNW-U oraz istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną w terenach PEF-RN-ZN i RN-ZN zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 7) w zakresie odnawialnych źródeł energii dopuszczenie lokalizacji:
- a) mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,
 - b) zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego.

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

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

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

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

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

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, tworzenia hałd i nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu we wskazanych na rysunku planu strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 220 kV;
- 2) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi we wskazanych na rysunku planu strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wskazanych na rysunku planu stref kontrolowanych od gazociągów określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowej;
- 4) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt 1-3, ustalenia dotyczące odpowiednio strefy ochronnej oraz strefy kontrolowanej nie obowiązują;
- 5) ograniczenie wysokości zabudowy, ze względu na położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), wynikające z przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, na obszarze całego planu.

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

- 1) drogi zapewniające połączenie obszaru z zewnętrznym układem komunikacyjnym:
 - a) tereny dróg zbiorczych oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ i 2KDZ,
 - b) teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL,

Jr

- c) tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD;
- 2) drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu.

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

- 1) dla mieszkań – 1 miejsce na każde mieszkanie;
- 2) dla usług – 1 miejsce na 50 m² powierzchni obiektów usługowych.

2. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów należy określić:

- 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglić w górę do kolejnej liczby całkowitej;
- 2) poprzez sumowanie łącznej minimalnej liczby miejsc parkingowych dla równoczesnego użytkowania dla obiektów wielofunkcyjnych, zgodnie z wymogami określonymi w ust. 1.

3. Dla inwestycji obejmującej realizację więcej niż 5 miejsc do parkowania, minimum 4 % ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe, 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.

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

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

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

- 1) podstawowe źródła zaopatrzenia w wodę – magistrale wodociągowe „Górna” zlokalizowane wzdłuż rzeki Olechówki oraz ul. Kolumny;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków – Kolektor VII;
- 3) podstawowe odbiorniki wód opadowych i roztopowych – zbiorniki retencyjne oraz zagospodarowanie w miejscu powstawania;
- 4) podstawowe źródła zaopatrzenia w gaz – gazociągi średniego ciśnienia Dn 250 zlokalizowany w ul. Małego Rycerza i Dn 125 zlokalizowany w ul. Kolumny oraz gazociąg niskiego ciśnienia Dn 150 zlokalizowany w ul. Kolumny;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania Komorniki 110/15 kV.

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

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

§ 15. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenów: 1MNW-U, 4MNW-U, 1RN-ZN, 1KDZ, 1KDD i 3KDD – dla projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia.

jr

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 16. 1. Dla terenów: 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U i 4MNW-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 terenu 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 m²,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,03, maksimum 0,5,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 0,5;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – maksimum 10,5 m,
 - budynków gospodarczych i garaży – maksimum 5,0 m,
 - b) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
 - budynków gospodarczych i garaży – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 600 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 90°.

§ 17. 1. Dla terenów 1MNB i 2MNB obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren 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 – minimum 0,03, maksimum 0,5,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 0,5;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych – maksimum 10,5 m,
- budynków gospodarczych i garaży – maksimum 5,0 m,

b) geometria dachów:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- budynków gospodarczych i garaży – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 500 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 90°.

§ 18. 1. Dla terenów 1PEF-RN-ZN i 2PEF-RN-ZN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

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

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 3000 m²;

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

§ 19. 1. Dla terenu 1RN-ZN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dla zabudowy istniejącej dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy na następujących warunkach:
 - a) powierzchnia zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – maksimum 150 m²,
 - budynków gospodarczych i garaży – łącznie maksimum 50 m²,
 - b) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – maksimum 10,5 m,
 - budynków gospodarczych i garaży – maksimum 4,5 m,
 - c) dachy – płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połąci dachowych do 45°.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 3000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 50 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) 1KDZ i 2 KDZ – tereny dróg zbiorczych,
 - b) 1KDL – teren drogi lokalnej,
 - c) 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

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

- 1) dla terenu 1KDZ:
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 26,5 m do 35,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu 2KDZ:
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 17,1 m do 20,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu 1KDL:

- a) klasę L – lokalna,
b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 19,4 m do 22,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu 1KDD:
a) klasę D – dojazdowa,
b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 3,9 m do 4,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla terenu 2KDD:
a) klasę D – dojazdowa,
b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 3,8 m do 4,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla terenu 3KDD:
a) klasę D – dojazdowa,
b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 3,45 m do 3,72 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla terenu 4KDD:
a) klasę D – dojazdowa,
b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 4,0 m do 5,34 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Podane szerokości w liniach rozgraniczających nie obejmują lokalnych poszerzeń, w tym dla placów do zawracania, i narożnych ścież linii rozgraniczających w rejonie skrzyżowań, zgodnych z rysunkiem planu.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

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

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

**p.o. DYREKTORA
BIURA ARCHITEKTA MIASTA**

Robert Sobański

**Koordynator
Zespołu Prawnego**

Radca Prawny Sławomir Klimczak

2.02.2026

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

**DYREKTOR
DEPARTAMENTU PLANOWANIA
I POZWOJU GOSPODARCZEGO**

Robert Kowalik

Kierownik Zespołu Projektowego nr 5 Projekt zgodny z przepisami prawa,
opiniuje pozytywnie
pod względem formalno-prawnym

mgr inż. arch. Joanna Pelc-Muszyńska

**GLÓWNY SPECJALISTA
Projekt**

Marzena Józwiak

RADCA PRAWNY

**Ragima Wojas
Ed-943**

GLÓWNY PROJEKTANT

mgr Marta Jasińska

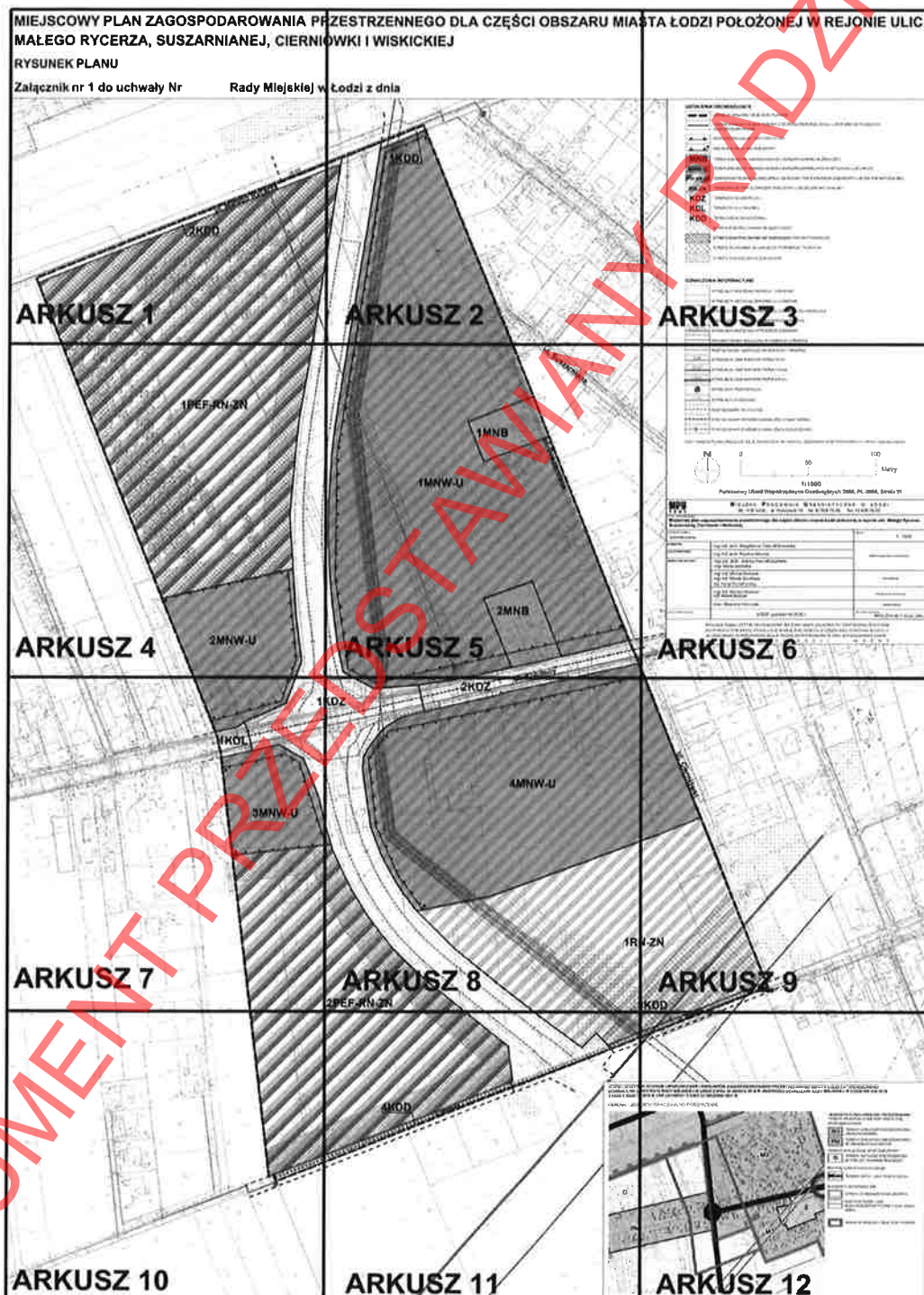
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi

Paulina Górska

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

Rysunek planu.

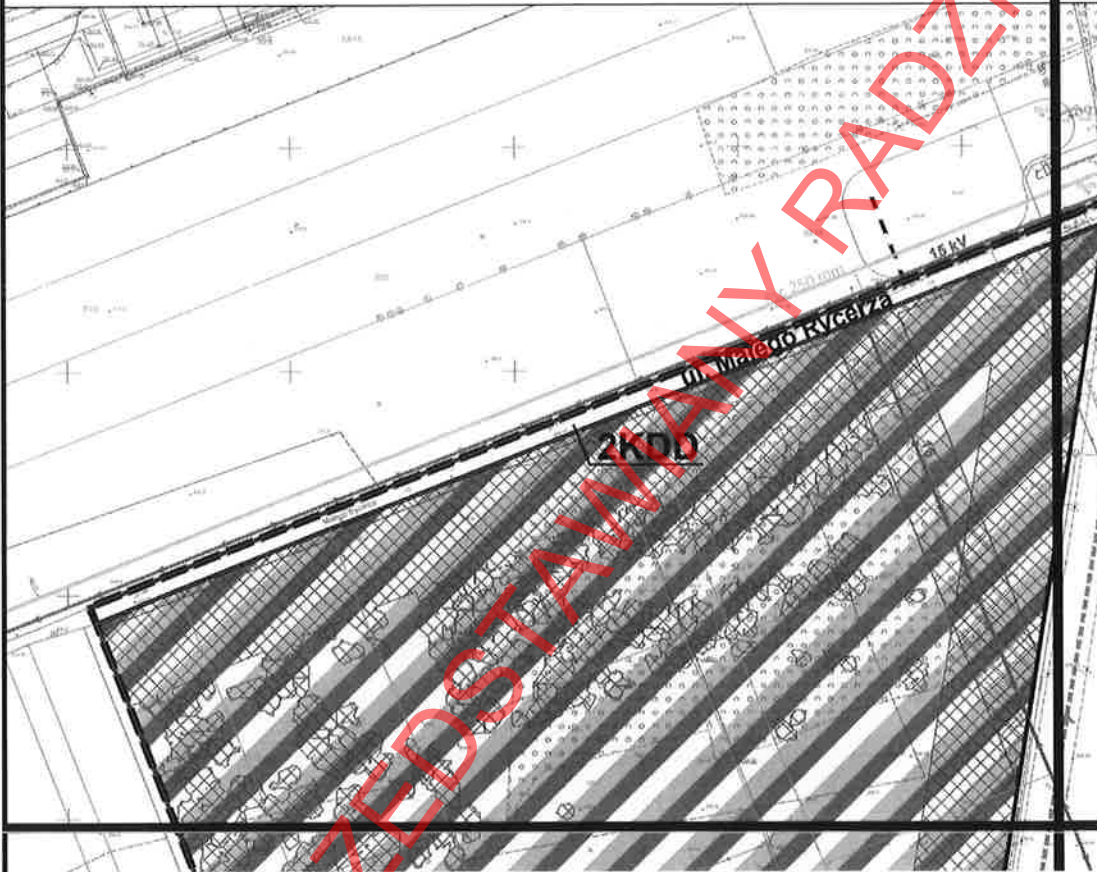
ARKUSZ ZBIORCZY



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZEMI
MAŁEGO RYCERZA, SUSZARNIANEJ, CIERNIOV
RYSUNEK PLANU**

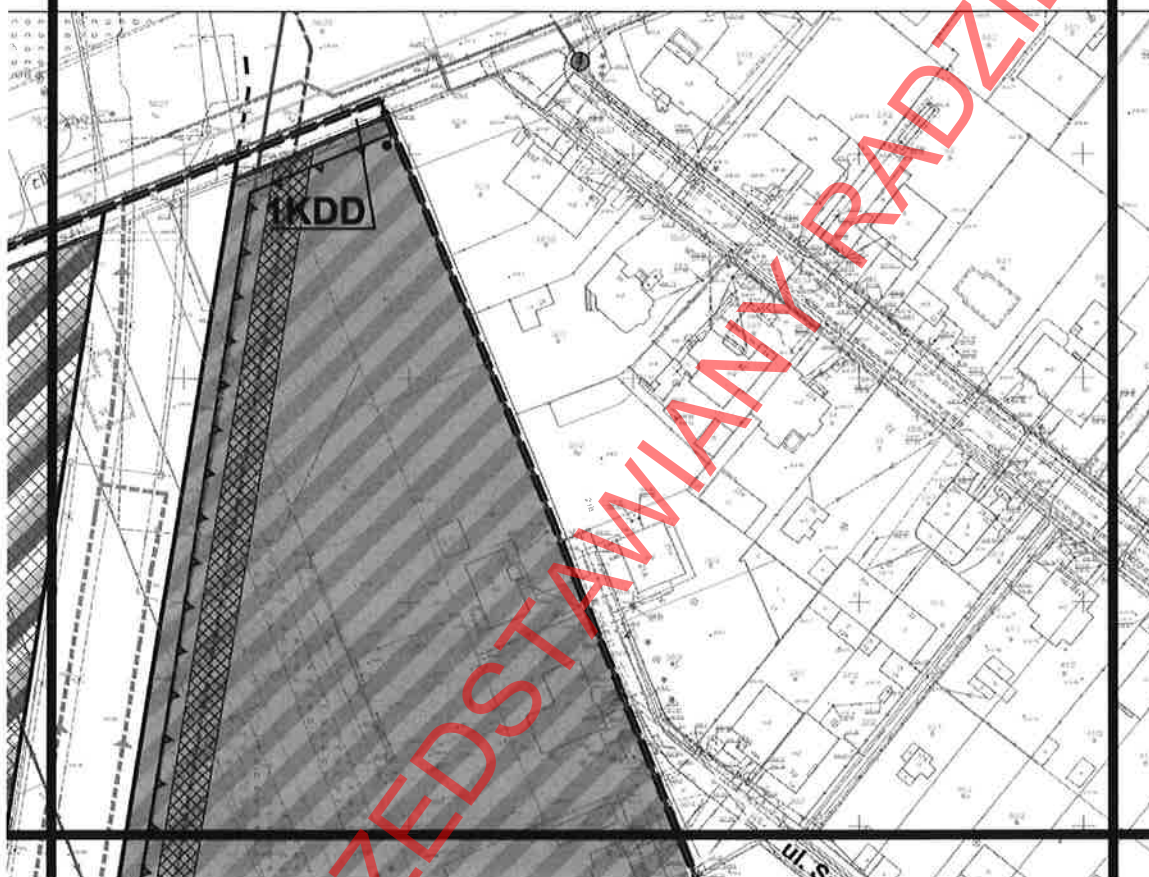
Załącznik nr 1 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Ł



PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIAST NIÓWKI I WISKICKIEJ

w Łodzi z dnia

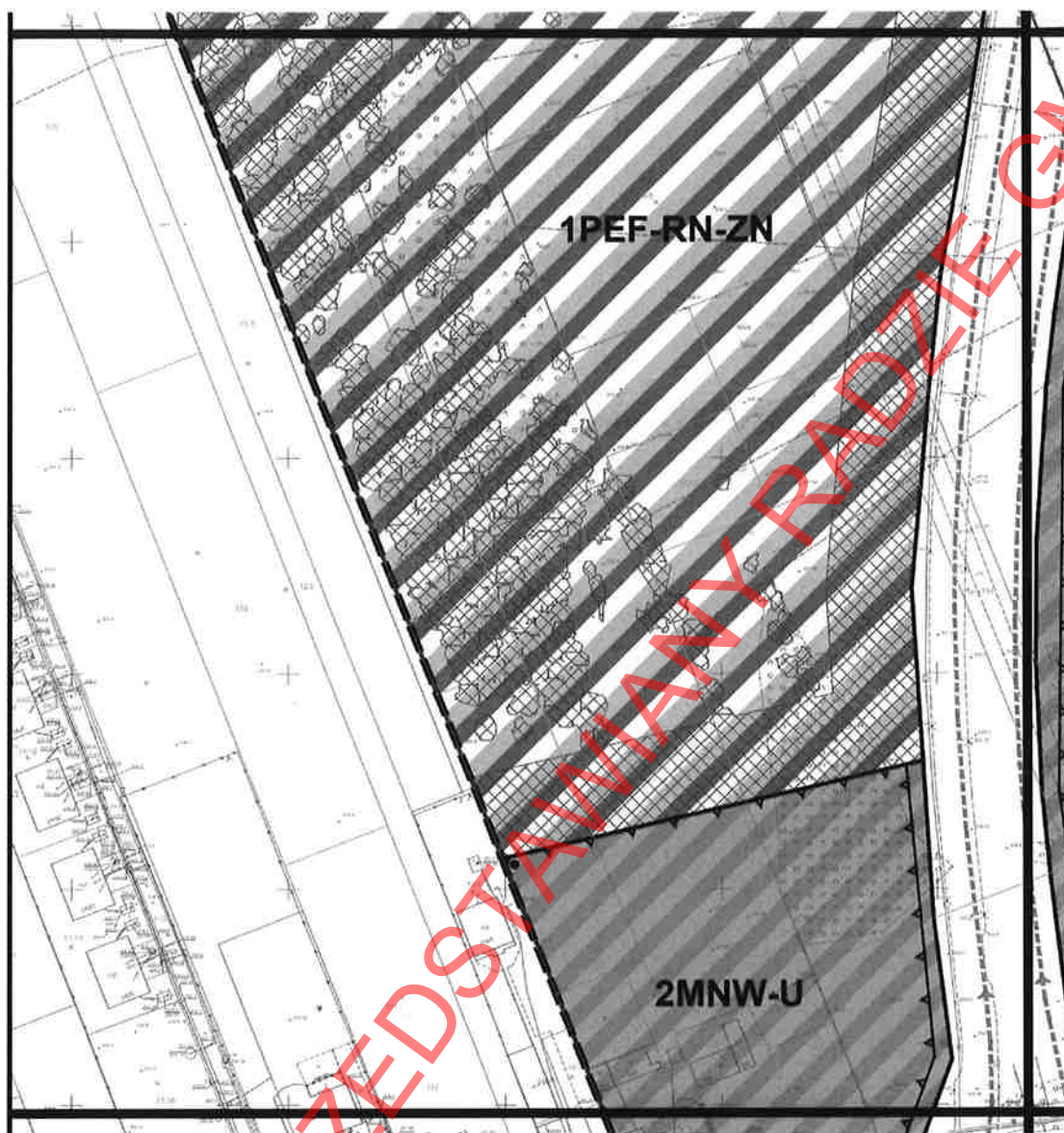


ARKUSZ 3

ASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC:

	USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE	
		GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
		LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
		NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
		MIEJSCE KOŃCA LINII ZABUDOWY
		TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ BLIŹNIACZEJ
		TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
		TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ LUB ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI NATURALNEJ
		TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI NATURALNEJ
		TEREN DROGI ZBIORCZEJ
		TEREN DROGI LOKALNEJ
		TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
		STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU
		STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU PROJEKTOWANEGO
		STREFA OCHRONNA OD LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
		STREFA OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE
OZNACZENIA INFORMACYJNE		
		ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG NISKIEGO CIŚNIENIA
		ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
		ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA DO LIKWIDACJI
		POSTULOWANY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
		ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
		PROJEKTOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
		POSTULOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA

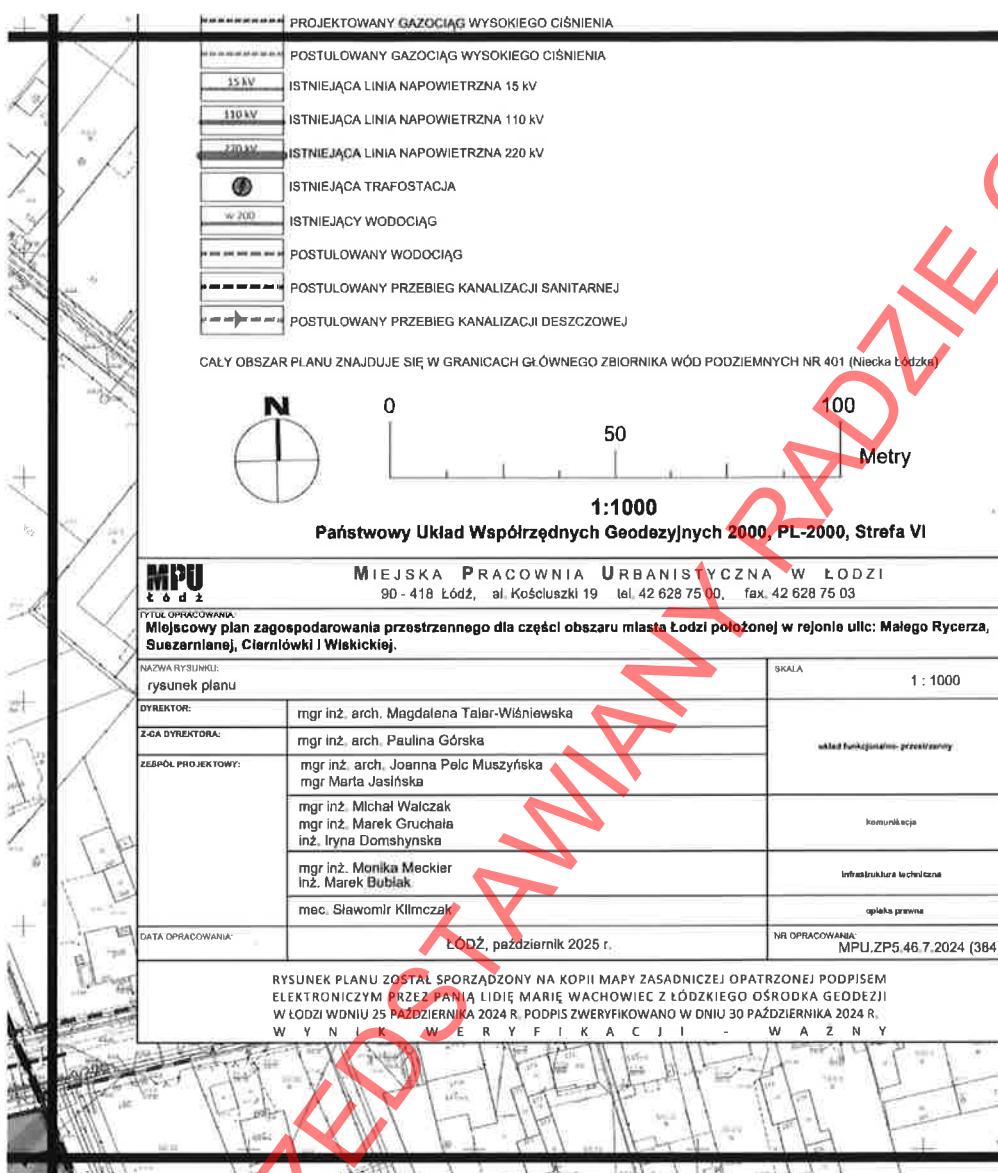
ARKUSZ 4



ARKUSZ 5

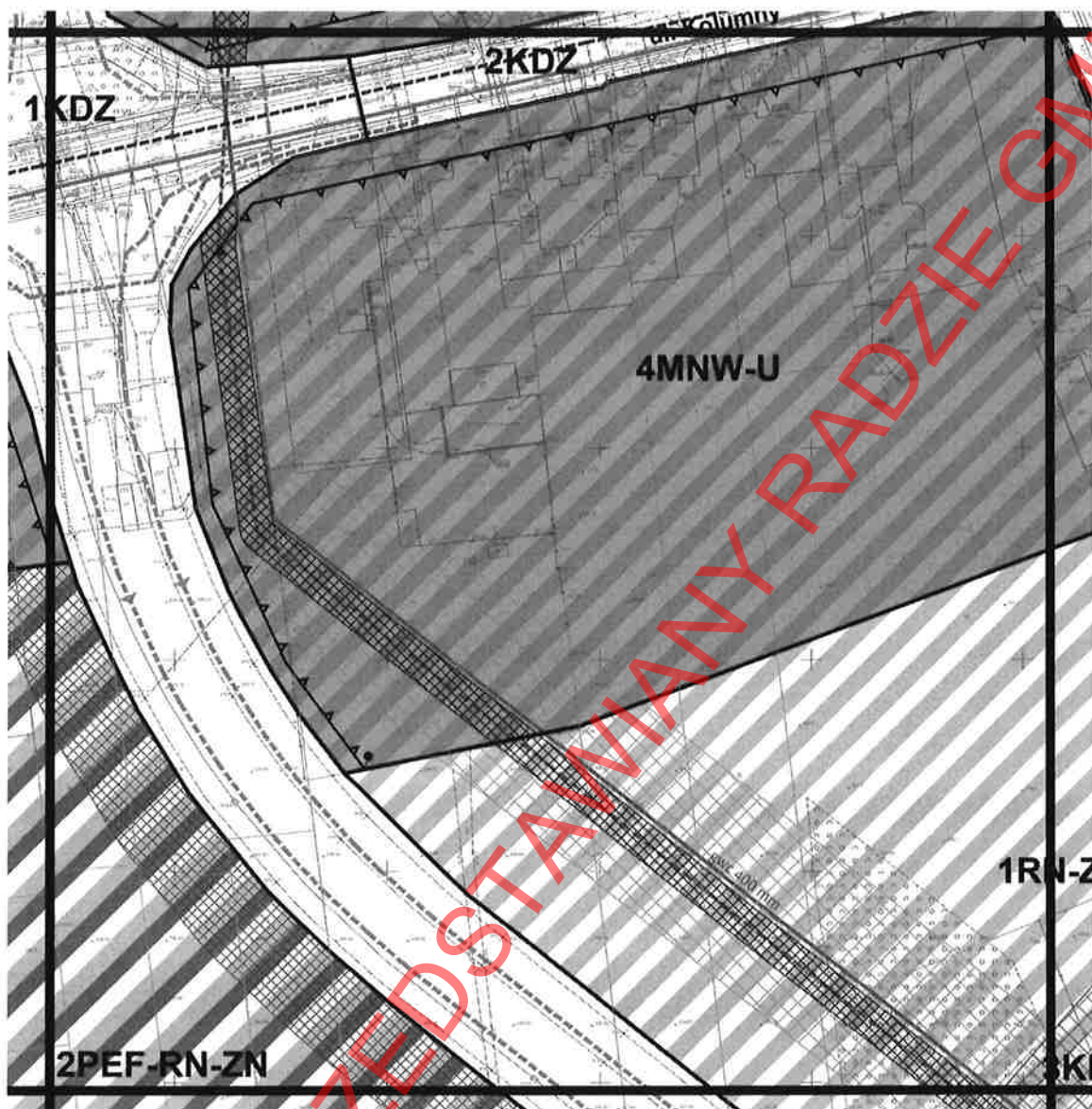


ARKUSZ 6

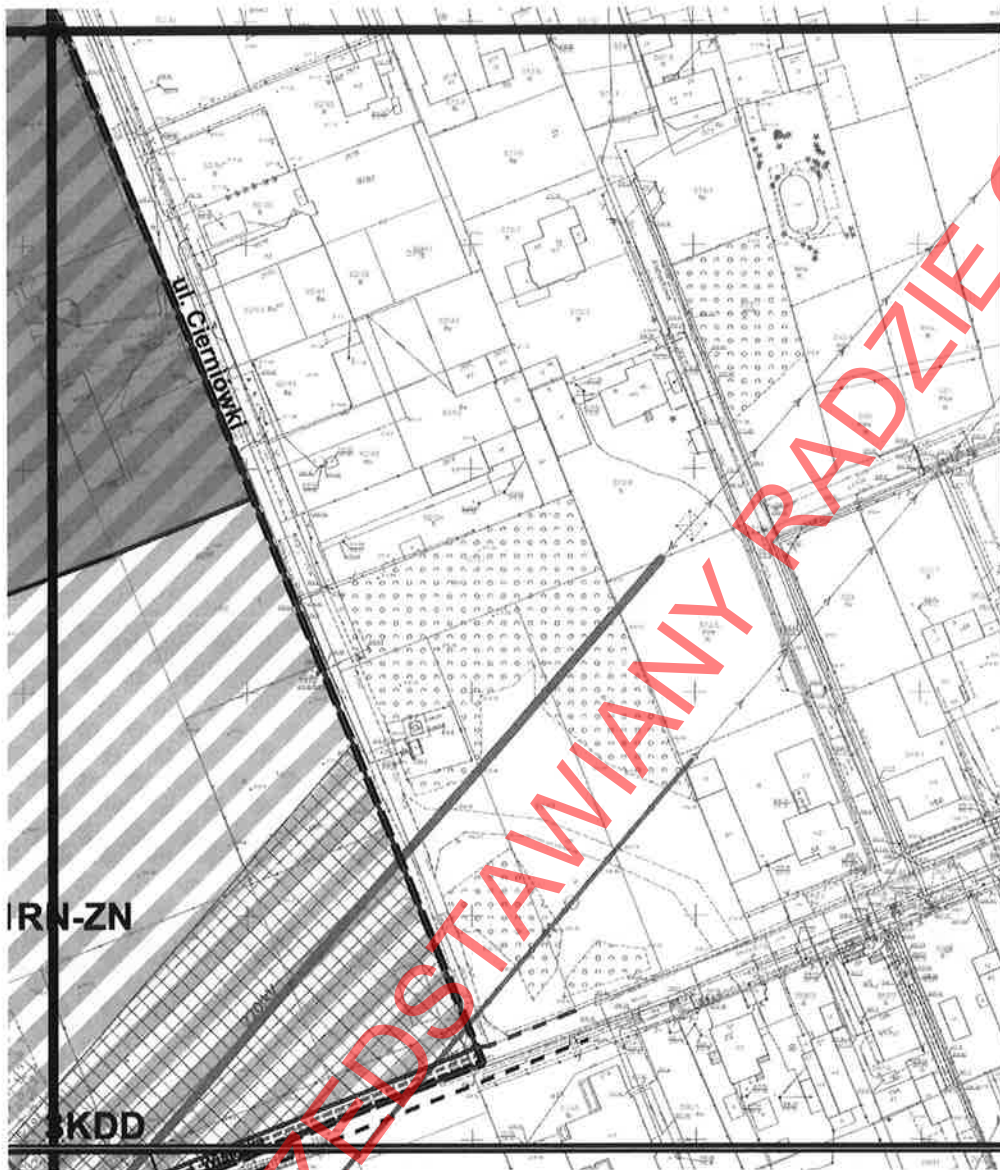




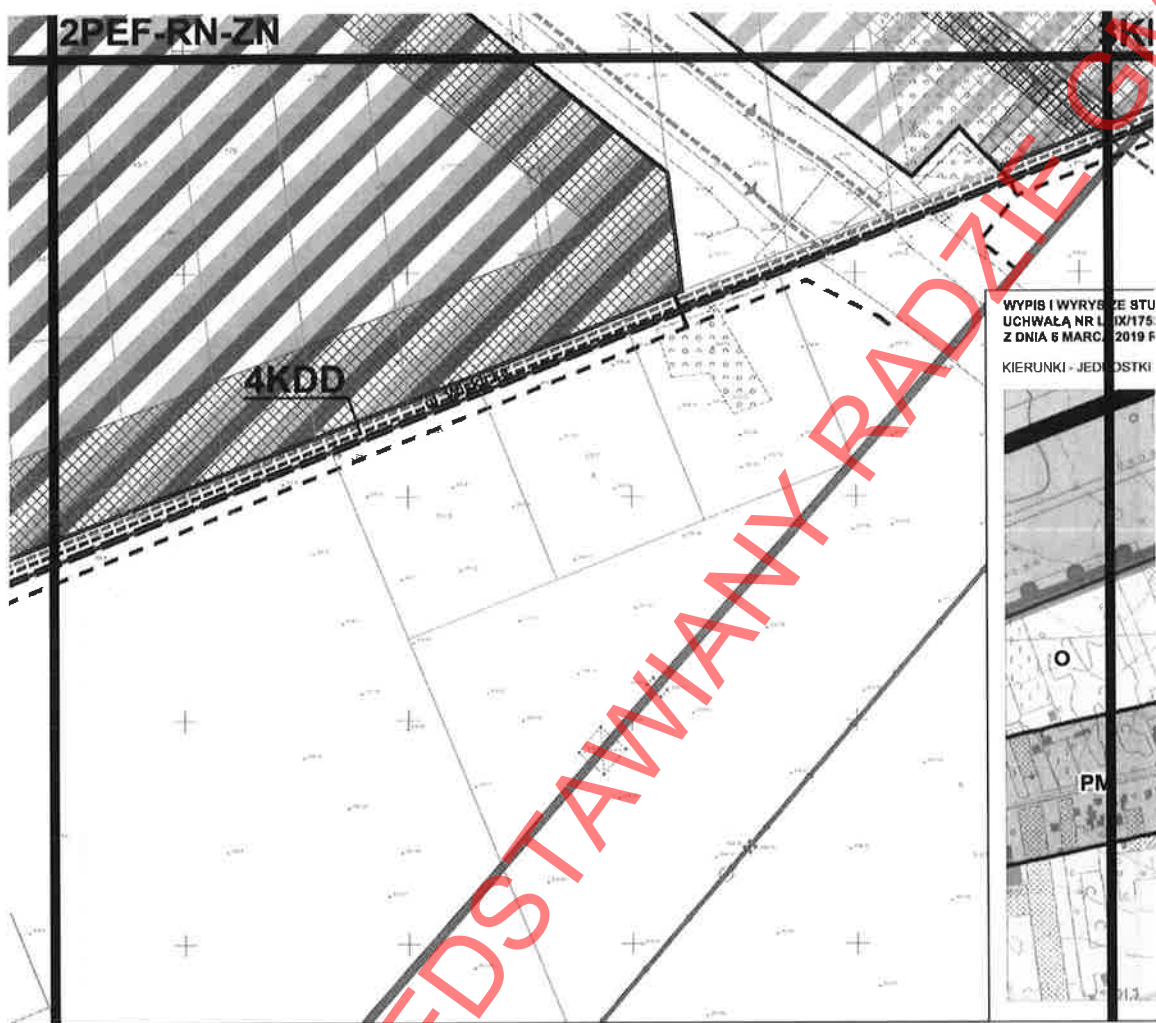
ARKUSZ 8

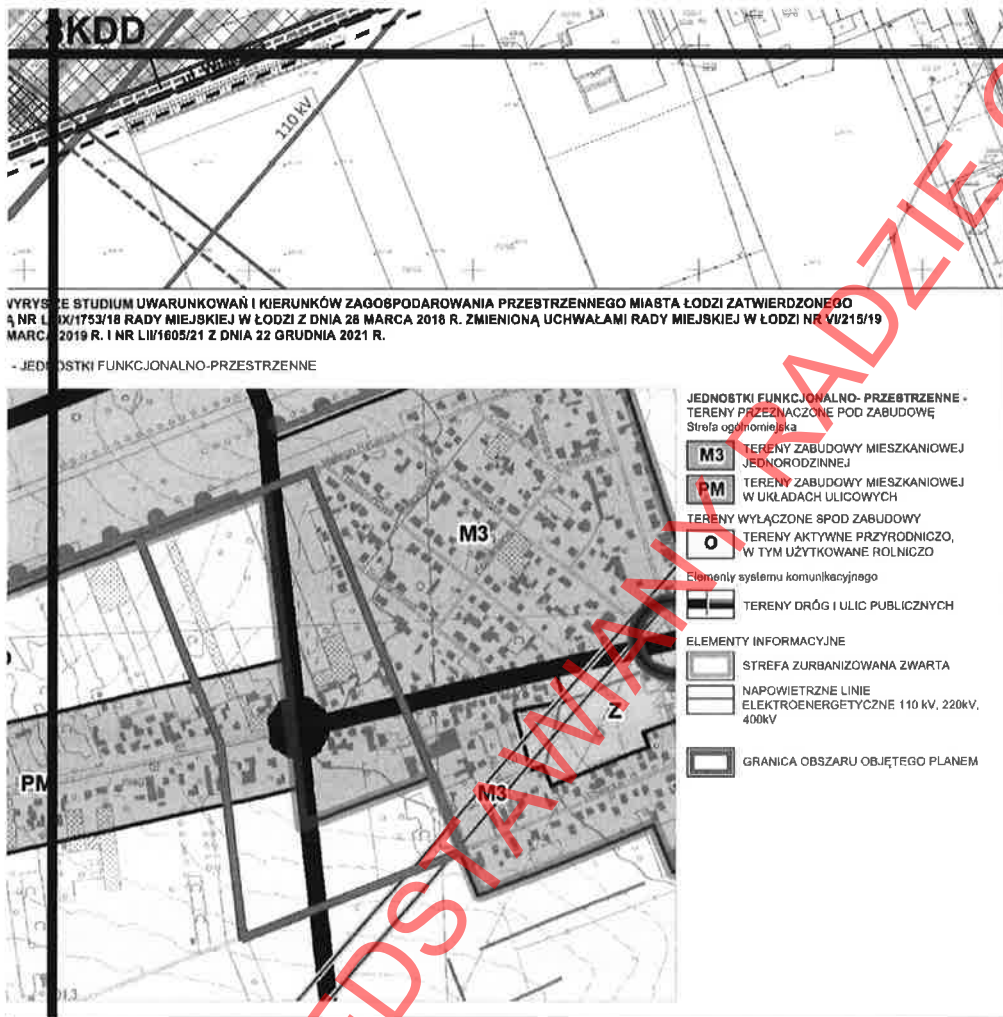


ARKUSZ 9









LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	MIEJSCE KOŃCA LINII ZABUDOWY
MNB	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ BLIŹNIACZEJ
MNW-U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
PEF-RN-ZN	TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ LUB ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI NATURALNEJ
RN-ZN	TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI NATURALNEJ
KDZ	TEREN DROGI ZBIOROCZEJ
KDL	TEREN DROGI LOKALNEJ
KDD	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
	STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU
	STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU PROJEKTOWANEGO
	STREFA OCHRONNA OD LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
	STREFA OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG NISKIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA DO LIKWIDACJI
	POSTULOWANY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
	PROJEKTOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
	POSTULOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCA LINIA NAPOWIERTRZNA 15 kV
	ISTNIEJĄCA LINIA NAPOWIERTRZNA 110 kV
	ISTNIEJĄCA LINIA NAPOWIERTRZNA 220 kV
	ISTNIEJĄCA TRAFOSTACJA
	ISTNIEJĄCY WODOCIĄG
	POSTULOWANY WODOCIĄG
	POSTULOWANY PRZEBIEG KANALIZACJI SANITARNEJ
	POSTULOWANY PRZEBIEG KANALIZACJI DESZCZOWEJ

CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 401 (Niecka Łódzka)

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: Małego Rycerza, Suszarnianej, Cierniówki i Wiskickiej został poddany konsultacjom społecznym w okresie od dnia 15 października 2025 r. do dnia 13 listopada 2025 r.

W terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag, tj. od dnia 15 października 2025 r. do dnia 13 listopada 2025 r. wpłynęło 12 uwag. Wszystkie złożone uwagi spełniły wymogi formalne. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu. 1 uwaga (nr 2) została uwzględniona w całości, 2 uwagi zostały częściowo uwzględnione, 9 uwag zostało nieuwzględnione. Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia.

Uwaga nr 1

-wpłynęła 14 listopada 2025 r. (data stempla pocztowego: 13 listopada 2025 r.),

-dotyczy nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Wiskickiej 42F oraz przebiegu projektowanej drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDZ.

Treść uwagi:

„Wnoszę o zmianę przebiegu planowanej obwodnicy Wiskitna i przeniesienie jej poza teren zabudowy mieszkaniowej. Planowana trasa ma przebiegać około 20–30 m od mojego domu, co budzi poważne obawy o hałas, drgania oraz ryzyko uszkodzeń budynku, który nie był projektowany pod wpływ obciążeń drogowych. Obwodnica rozdzieli ulicę Wiskicką na dwie części, utrudniając dostęp do parku, szkoły i przedszkola. Wprowadziłam się na peryferie w poszukiwaniu spokoju, tymczasem inwestycja całkowicie zmieni charakter okolicy. Proszę o ponowne rozpatrzenie lokalizacji i poprowadzenie trasy w miejscu, gdzie nie występuje zabudowa mieszkaniowa.”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Projekt planu miejscowego sporządzany jest w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalone uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.

Przedmiotowa nieruchomość, której dotyczy uwaga, znajduje się w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce

funkcjonalno-przestrzennej „O” – tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Ponadto ustalenia Studium wskazują również orientacyjną lokalizację projektowanych korytarzy drogowych, dla których linie rozgraniczające uściśla się na etapie sporządzania planów miejscowych. Wobec powyższego w projekcie planu miejscowego wskazano przebieg oraz parametry projektowanej drogi zbiorczej.

Wyznaczone w projekcie planu miejscowego tereny budowlane oraz istniejąca zabudowa zlokalizowana w terenach wyłączonych spod zabudowy została wskazana do ochrony akustycznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

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

Uwagi nr: 3, 4 i 5

-wpłynęły 12 listopada 2025 r.,

-dotyczą działek nr: 145/4, 145/2, 178, 179, 180 i 145/6, w obrębie G-33.

Treść uwag:

Uwagi dotyczą tego samego zagadnienia, tj. zmiany przeznaczenia na tereny budowlane fragmentu działki nr 145/6, oraz działek nr 179 i 180 w obrębie G-33 lub wyłączenie działki nr 145/6 w obrębie G-33 z granic przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego.

W uwadze nr 3 uzasadniono: „Skoro na potrzeby przyszłej inwestycji mamy być wywłaszczeni z obecnego siedliska (działki 145/4; 145/2; 178 i częściowo 145/6, leżące w obrębie G-33) wnoszę o zmianę w MPZP dla działek 179; 180 i częściowo działki 145/6, leżących w obrębie G-33. Naszym zamierzeniem byłaby ich zabudowa jednorodzinna, o charakterze zgodnym z zabudową istniejącą już na sąsiadujących działkach, np. 144/17, czy pozwoleniu na budowę na działce 144/13, leżących w obrębie G-33. W projekcie inwestycji drogowej jest przewidziany zjazd P3.1, na pozostawianą nam część działki 145/6, w obrębie G-33. Ze względu na przytoczoną powyżej argumentację i faktyczne uwarunkowania dotyczące działek pozostawionych w moim władaniu zwracam się o uwzględnienie uwagi w zakresie zmiany MPZP, co pozwoliłoby na pobudowanie nowego siedliska. W związku z zapisami planu oraz planami budowy obwodnicy Wiskitna moja rodzina stanie się bezdomna. Rolą miasta jest wsparcie jego mieszkańców, działanie na ich korzyść. W proponowanym projekcie przedmiotowego MPZP nasza rodzina stanie się ofiarą działań Magistratu, który nie zapewnia nam żadnego zaplecza, żadnego schronienia, dostaniemy jedynie odszkodowanie i 120-dniowy termin na opuszczenie siedliska. Tym samym traktuje się nas w sposób bezwzględny i bezduszny z problemem, którego nie zaplanowaliśmy. W przypadku zmiany MPZP mielibyśmy możliwość zbudowania małego rodzinnego domu i budynku gospodarczego, na ziemiach, które od kilku pokoleń są we władaniu naszej rodziny. Jednak nie, miasto zablokowało mnie z każdej możliwej strony. W związku z tym wnioskuję o zmianę założeń przystąpienia nr 384 oraz MPZP tak, aby zapewniły nam możliwość budowy domu jednorodzinnego i budynku gospodarczego, zwłaszcza w kontekście tego, że na moją działkę o numerze 145/6, w obrębie G-33, jest zaplanowany w projekcie obwodnicy zjazd. Alternatywnym wnioskiem jest wyłączenie z zapisów przystąpienia nr 384 oraz późniejszego MPZP wspomnianej działki, na której mógłbym zlokalizować nowe siedlisko (...).”

W dalszej części uwagi zainteresowani odnoszą się do swojej sytuacji życiowej oraz polityki senioralnej gminy.

W załączeniu fragment rysunku projektowanej drogi ze zjazdem na działkę nr 145/6, w obrębie G-33.

W uwadze nr 4 uzasadniono: „W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska oraz zasady kształtowania krajobrazu, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu, w szczególności poprzez zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących: dróg, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zalesień oraz zabudowy systemami fotowoltaicznymi. Zakaz obejmuje przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej. Oznacza to, że zabudowa mieszkaniowa została dopuszczona, bo jest niezakazana. W związku z tym wnoszę o uwzględnienie możliwości zabudowy naszej działki nr 145/6, w obrębie G-33 domem jednorodinnym i budynkiem gospodarczym.”

W uwadze nr 5 uzasadniono: „W projekcie planu uwzględniono potrzebę związaną z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, poprzez utrzymanie i ochronę terenów użytkowanych rolniczo i wyznaczenie terenów rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej. Rolnictwo jest nieodzownie związane z potrzebą zabudowy. Uprawiamy ziemię i wiem, że muszę mieć gdzie przechować maszyny rolnicze czy czasowo plody rolne. Plan miejscowy zakłada wyburzenia wszystkich naszych budynków, zostanie nam zatem sprzęt rolniczy, którego nie będziemy mieli możliwości zabezpieczyć i całkowity zakaz zabudowy. Pozostawione nam działki 179, 180 i część działki 145/6 leżących w obrębie G-33 mogą być dalej uprawiane, na co nacisk kładą zapisy planu, a inne rozwiązanie, jak łatwo dostrzec jest pozbawione sensu. Nie będziemy mieli gdzie mieszkać, urządzenia zostaną niezabezpieczone, a ziemia uprawi się sama, bo nas już tu nie będzie ponieważ nie będziemy mieli gdzie mieszkać.”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Uzasadnienie:

Projekt planu miejscowego sporządzany jest w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalone uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.

Działki, których dotyczy uwaga, znajdują się w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, objęty jest trzema jednostkami funkcjonalno-przestrzennymi: „PM” – tereny zabudowy w układach ulicowych, „M3” – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz „O” – tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, która stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy.

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

Ustalenia Studium wskazują również orientacyjną lokalizację projektowanych korytarzy drogowych, dla których linie rozgraniczające uściśla się na etapie sporządzania planów miejscowych. Wobec powyższego w projekcie planu miejscowego wskazano przebieg oraz parametry projektowanej drogi zbiorczej.

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

Uwaga nr 6

-wpłynęła 12 listopada 2025 r.,

-dotyczy projektowanej drogi zbiorczej 1KDZ.

Treść uwagi:

„W zapisach planu MPZP w zakresie ustawy o finansach publicznych należy zwrócić uwagę na rażącą niegospodarność. Przyszłe wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższą spodziewane dochody. Źródłem wydatków z budżetu Gminy mają być koszty związane z nabyciem nieruchomości pod inwestycję drogową, w tym koszty nabycia i wyburzenia budynków oraz koszty realizacji układu komunikacyjnego. Taki zakres wydatków jest wysoki i nieproporcjonalny do uzyskanych korzyści. Tym bardziej, że miasto posiada już zaplecze drogowe w obszarze Wiskitna przystosowane do obsługi pojazdów ciężarowych. Są to ulice: zjazd 22 z autostrady A1, ul. Cezarego Józefiaka, Al. Ofiar Terroryzmu 11 Września. Niegospodarnym jest więc budowa kolejnej drogi bez wykorzystania istniejącego już zaplecza. Wydatki te przekroczą dochody, o czym jest mowa w zapisach planu. W zapisach planu nie są przestrzegane normy prawne dotyczące gospodarki finansowej, oraz rozsądne gospodarowanie środkami publicznymi.”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Poruszane w uwadze wątki odnoszące się do Analizy wpływu ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym na budżet gminy wykraczają poza zakres merytoryczny planu miejscowego.

Uwaga nr 7

-wpłynęła 12 listopada 2025 r.,

-dotyczy działki nr 144/7, w obrębie G-33.

Treść uwagi:

„Wnioskuje o zmianę przeznaczenia działki 144/7, obręb G-33 pod zabudowę jednorodzinną lub zagrodową lub wyłączenie jej z obecnego przystąpienia do MPZP. Wg obecnego projektu działka została zakwalifikowana jako teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej oznaczonej symbolem O. Skoro jest to teren o przeznaczeniu m.in. rolniczym, dlaczego zakazuje się wznoszenia budynków niezbędnych dla prowadzenia gospodarki rolnej. Uchwalony plan MPZP powinien wziąć pod uwagę interes właścicieli, którzy winni mieć możliwość wykonania swojego prawa zgodnie z przeznaczeniem. Efektywne i skuteczne prowadzenie działalności rolniczej nie jest możliwe bez wznoszenia stosownych urządzeń, czy odpowiednich budynków w racjonalnej odległości od gruntu przeznaczonego pod produkcję rolną. Opierają się Państwo na studium uwarunkowań, który niby ma za zadanie zatrzymanie rozpoczętego procesu urbanizacji, przy czym jak wiemy w niedalekiej odległości planowana jest właśnie obwodnica Wiskitna, która ani nie będzie działała proekologicznie, ani nie zatrzyma procesu urbanizacji tego terenu.”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Projekt planu miejscowego sporządzany jest w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalone uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.

Działka nr 144/7, w obrębie G-33, której dotyczy uwaga, znajduje się w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” – tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo.

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

Wyznaczone w planie miejscowym przeznaczenia na teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej mogą być realizowane łącznie lub zamiennie.

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

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

Uwaga nr 8

-wpłynęła 14 listopada 2025 r. (data stempla pocztowego: 13 listopada 2025 r.),

-dotyczy działki nr 144/12, w obrębie G-33 oraz projektowanej drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDZ.

Treść uwagi:

„Zgodnie z projektem planu moja nieruchomość została przeznaczona pod tereny rolne/instalacje fotowoltaiczne, co uniemożliwia mi zabudowę mieszkaniową oraz znacząco obniża wartość nieruchomości. Jako właściciel działki nie zgadzam się z taką propozycją przeznaczenia terenu. Wnoszę o zmianę projektu MPZP w części dotyczącej działki nr 144/12 poprzez przeznaczenie jej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej w ramach istniejącego użytkowania. Obecne przeznaczenie w projekcie MPZP w sposób nieuzasadniony ogranicza prawo własności i uniemożliwia racjonalne wykorzystanie nieruchomości zgodnie z jej charakterem i otoczeniem.

Wnoszę o zmianę przebiegu planowanej obwodnicy Wiskitna poza obszar, gdzie występują budynki mieszkalne. Jej obecnie planowany korytarz w znacznym stopniu może ograniczyć możliwości korzystania z nieruchomości oraz negatywnie wpłynąć na warunki zamieszkania.”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Projekt planu miejscowego sporządzany jest w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalone uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.

Działka nr 144/12 w obrębie G-33, której dotyczy uwaga, znajduje się w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” – tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo.

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

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

Ponadto ustalenia Studium wskazują również orientacyjną lokalizację projektowanych korytarzy drogowych, dla których linie rozgraniczające uściśla się na etapie sporządzania planów miejscowych. Wobec powyższego w projekcie planu miejscowego wskazano przebieg oraz parametry projektowanej drogi zbiorczej.

Uwaga nr 9

-wpłynęła 14 listopada 2025 r. (data stempla pocztowego: 13 listopada 2025 r.),

-dotyczy terenu oznaczonego w planie symbolem 2PEF-RN-ZN oraz projektowanej drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDZ

Treść uwagi:

„Zwracam się z uprzejmą prośbą o rozważenie zmiany przebiegu planowanej obwodnicy Wiskitna. Jestem właścicielką trzech działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej trasy. Działki zostały wcześniej podzielone zgodnie z obowiązującymi przepisami, a od wzrostu ich wartości uiściłam podatek adiacencki.

Po ogłoszeniu planu budowy obwodnicy wartość moich nieruchomości znacznie spadła, a sprzedaż działek stała się praktycznie niemożliwa. Dodatkowo, w związku z planowaną inwestycją, organy administracyjne odmawiają wydania pozwoleń na budowę, co całkowicie uniemożliwia mi sprzedaż lub zagospodarowania terenu. Planowana inwestycja przekreśliła moją życiową inwestycję – działki miały stanowić zabezpieczenie finansowe mojej rodziny.

Obawiam się również nadmiernego hałasu i drgań, które w przyszłości uniemożliwią normalne użytkowanie nieruchomości. Proszę o ponowne przeanalizowanie przebiegu obwodnicy i przeniesienie. Wnioskuje o zmianę kwalifikacji obszaru oznaczonego jako 2PEF-RN-ZN na teren zabudowy mieszkaniowej."

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Projekt planu miejscowego sporządzany jest w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalone uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.

Wyznaczony w projekcie planu miejscowego teren 2PEF-RN-ZN (teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej) znajduje się w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” – tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo.

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

Ustalenia Studium wskazują również orientacyjną lokalizację projektowanych korytarzy drogowych, dla których linie rozgraniczające uściśla się na etapie sporządzania planów miejscowych. Wobec powyższego w projekcie planu miejscowego wskazano przebieg oraz parametry projektowanej drogi zbiorczej.

Ponadto, wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji.

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

Uwaga nr 10

-wpłynęła 13 listopada 2025 r.,

-dotyczy działki nr 144/13, w obrębie G-33 oraz projektowanej drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDZ.

Treść uwagi:

„Jako właściciel działki nr 144/13, posiadający ważne pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego, wnoszę uwagi do projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego:

1. Wnioskuje o zmianę kwalifikacji obszaru oznaczonego jako 2PEF-RN-ZN z „teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy” na „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub bliźniaczej”. Decydując się na zakup nieruchomości mieliśmy nadzieję mieć za płotem sąsiadów, a nie farmę fotowoltaiki. Lokalizacja elektrowni słonecznej w bezpośrednim sąsiedztwie budynku mieszkalnego może powodować uciążliwości, takie jak hałas urządzeń, refleksy świetlne, pogorszenie walorów krajobrazowych oraz spadek wartości nieruchomości.

2. Wnioskuje o zmianę przebiegu planowanej obwodnicy Wiskitna poza obszar gdzie występują budynki mieszkalne. Jej obecnie planowany korytarz w znacznym stopniu może ograniczać możliwość korzystania z nieruchomości oraz negatywnie wpłynąć na warunki zamieszkania.”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Projekt planu miejscowego sporządzany jest w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalone uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.

Działka nr 144/13 w obrębie G-33, której dotyczy uwaga, znajduje się w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” – tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo.

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

Wyznaczone w planie miejscowym przeznaczenia na teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej mogą być realizowane łącznie lub zamiennie. Decyzja o ewentualnej realizacji elektrowni słonecznej, jak również przeznaczenie terenu pod zielen naturalną leżą w gestii właścicieli nieruchomości. Działka może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy oraz dodatkowo projekt planu miejscowego przewiduje w katalogu przeznaczeń możliwość realizacji elektrowni słonecznej, zgodnie z ustaleniami Studium.

Ustalenia Studium wskazują również orientacyjną lokalizację projektowanych korytarzy drogowych, dla których linie rozgraniczające uściśla się na etapie sporządzania planów miejscowych. Wobec powyższego w projekcie planu miejscowego wskazano przebieg oraz parametry projektowanej drogi zbiorczej.

Uwaga nr 11

-wpłynęła 13 listopada 2025 r.,

-dotyczy działek nr: 15/5, 15/6, 15/7, w obrębie G-33 oraz projektowanej drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDZ.

Treść uwagi:

„Wnoszę o usunięcie planowanej drogi „obwodnicy Wiskitna” wraz z rondem lub ponowne jej wytyczenie zgodnie ze studium transportowym. Wiadomym jest, iż w przeciągu najbliższych czterech lat realizacja tej inwestycji jest niemożliwa. Miasto Łódź nie dysponuje środkami finansowymi na realizację tego projektu ani środkami na odszkodowania dla właścicieli nieruchomości, które ucierpią na skutek tych planów i stracą na wartości. Należy wziąć pod uwagę także fakt, że budowanie kolejnych kilometrów nowych dróg znacząco podniesie wydatki Miasta Łodzi na utrzymanie tychże dróg (naprawa nawierzchni, konserwacja), a już w tej chwili Miasto Łódź zмага się z problemem z właściwym utrzymaniem stanu dróg już istniejących. Wiele ulic wymaga pilnego remontu nawierzchni od wielu lat. A w obecnej sytuacji geopolitycznej, światowej planowanie tak odległych inwestycji mija się z celem, gdyż trudno jest przewidzieć co nas czeka za kilka lat. W związku z czym, nie ma pewności, że przedsiębiorcy nadal będą chętni inwestować w tym mieście czy kraju. Ponadto obecnie prowadzona polityka zarządzania miastem przez władarzy nie przysparza mu zwolenników i nie zachęca przedsiębiorców do inwestowania, rozpoczynania czy prowadzenia w tym mieście działalności gospodarczej. Także na ten moment nie ma żadnej pewności czy planowana inwestycja dojdzie faktycznie do skutku, a projektowany MPZP z „obwodnicą Wiskitna” ingeruje w prawo własności (które gwarantuje Konstytucja RP) ograniczając czy też zupełnie blokując możliwość swobodnego dysponowania swoją własnością, czyli działa na szkodę obywateli RP. Należy także zauważyć, że budowa jednopasmowej „obwodnicy Wiskitna” mogłaby zająć zdecydowanie węższy pas ziemi niż jest to obecnie planowane, a tym samym pozwoliłoby to oszczędzić sąsiadujące działki (m.in. działka nr 15/7) przed ich okrajaniem i zaborem gruntu, oczywiście jeżeli wzięto by pod uwagę dobro okolicznych mieszkańców. Ponadto, zamiast planować wielkie rondo pod samymi oknami domu mieszkalnego, co spowoduje znaczący spadek jakości życia jego mieszkańców (które obecnie i tak jest niekomfortowe z powodu bliskości ruchliwej drogi) można by rozważyć zaplanowanie zwykłego skrzyżowania. Należałoby także rozważyć lepsze umiejscowienie planowanej obwodnicy. Wielce prawdopodobnym jest, iż po drugiej stronie Tomaszowskiej, wzdłuż ulicy Jędrzejowskiej powstaną kolejne hale, więc ruch powinien zostać tam skierowany, a następnie z ulicy Jędrzejowskiej, przez tory kolejowe do Al. Ofiar Terroryzmu 11 Września lub też w śladzie ulicy Mahoniowej i kolejno w kierunku do ronda w Woli Rakowej.

Wnoszę o zmianę przeznaczenia działek nr G-33-15/5 oraz 15/6 wraz z częścią działki 15/7 na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zagrodowej i/lub usług i innej nieuciążliwej działalności gospodarczej. Przeznaczenie w/w działek na tereny z zakazem zabudowy stanowi daleko idącą, nieuzasadnioną ingerencję w prawa właściciela. Należy pamiętać, że Konstytucja RP, która stanowi nadrzędny akt prawny w naszym kraju, chroni prawo własności obywateli. Zatem planowany zakaz zabudowy na w/w działkach narusza Konstytucję RP. Należy zauważyć, że wszystkie działki, w tym działki 15/5, 15/6 i 15/7, położone na terenie ograniczonym ulicami Kolumny, Tomaszowską, Małego Rycerza (a właściwie do terenu przemysłowego) i Zygmunta stanowią czytelnie wyodrębnioną jednostkę przestrzenną, zatem oczywistym jest zagospodarowanie tego terenu w formie zabudowy jednorodzinnej z nieuciążliwymi usługami o sposobie i charakterze zagospodarowania zbliżonym do już istniejącego na tym terenie, a także w bezpośrednim sąsiedztwie, nie zaś wykorzystanie w/w terenów na cele rolnicze z zakazem zabudowy. Należy stwierdzić, iż ustalenie przeznaczenia dla w/w działek jako tereny zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej oraz nieuciążliwych usług stanowiłoby kontynuację tożsamej funkcji już

istniejącej na działkach np. G33 od numeru 11/11 do numeru 11/16, G33-152/5, czy od numeru G33-19/6 do G33-19/11, kolejne G33-31/1 oraz 31/2. Przeznaczenie działki 15/5, 15/6 i północnej części 15/7 dla celów mieszkaniowych będzie stanowiło czytelne uzupełnienie jednostki funkcjonalno-przestrzennej, której południowy kraniec stanowi teren 2MNW-U oraz działki sąsiadujące od strony wschodniej, które posiadają wydane prawomocne pozwolenia na budowę. Zgodnie z art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a upzp uwzględnienie wymagań tadu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy w sposób stanowiący uzupełnienie już istniejącej zabudowy. Należy także zauważyć, że przeznaczenie działek 15/5, 15/6 i 15/7 w całości na cele zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej lub nieuciążliwych usług może przynieść korzyści dla miasta Łodzi w postaci dodatkowych wpływów do kasy miasta przy jednoczesnym minimalnym nakładzie finansowym. Może także zachęcić do osiedlania się nowych mieszkańców przy jednoczesnym zapobieganiu rozlewania się osiedli mieszkalnych w „szczerym polu”.

Jeśli chodzi natomiast o planowane przeznaczenie terenów pod farmy fotowoltaiczne wnosząc o usunięcie tego przeznaczenia w całym planowanym MPZP. Należy mieć na uwadze, że takie inwestycje przynoszą szkody dla środowiska (takie jak wyjałowienie gleby na skutek długotrwałego braku kontaktu z promieniami słonecznymi), a także wytwarzają różnego rodzaju promieniowanie, które przy dużej powierzchni farmy może być znaczące i mieć szkodliwy wpływ na ludzi i zwierzęta (który na ten moment jest niezbadany). Ponadto należy wziąć pod uwagę pojawiające się już teraz problemy istniejących instalacji fotowoltaicznych oraz całej sieci elektroenergetycznej, która nie jest przystosowana do takich obciążeń. Podczas szczytów produkcji, w słoneczne dni już w tej chwili mamy nadprodukcję prądu, którego nie ma gdzie zużyć. Skutkuje to przeciążeniami sieci elektroenergetycznej, a w efekcie odłączeniem części instalacji fotowoltaicznych od sieci (co obniża opłacalność inwestycji) oraz uszkodzeniami transformatorów. Ponadto właściciel terenu, który wydzierżawi działkę pod farmę fotowoltaiczną, po okresie dzierżawy będzie zobowiązany zutylizować panele posiadane na swoim gruncie na swój własny rachunek, co może być bardzo kosztowne i znacząco obniżyć opłacalność inwestycji.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje częściowo uwzględnić uwagę.

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

Uzasadnienie:

Projekt planu miejscowego sporządzany jest w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalone uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.

Działka nr 15/7, w obrębie G-33, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi znajduje się w dwóch jednostkach funkcjonalno-przestrzennych „PM” – tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych oraz „O” – tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, która stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy. Pozostałe działki, tj. 15/5 i 15/6, znajdują się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” – tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo.

Dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej, w jednostkach wyłączonych spod zabudowy, stoi w sprzeczności z ustaleniami

Studium. Podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu miejscowego nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zachowanie i ochrona obszarów dopełniających system przyrodniczy miasta, pełniących rolę klimatyczno-biologiczną. Natomiast fragment działki nr 15/7 został w projekcie planu miejscowego przeznaczony do realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.

Projekt planu miejscowego przewiduje w katalogu przeznaczeń możliwość realizacji elektrowni słonecznej, zgodnie z ustaleniami Studium. Wyznaczone w planie miejscowym przeznaczenia na teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej mogą być realizowane łącznie lub zamiennie. Decyzja o ewentualnej realizacji elektrowni słonecznej, jak również przeznaczenie terenu pod zielen naturalną leżą w gestii właścicieli nieruchomości.

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

Ustalenia Studium wskazują również orientacyjną lokalizację projektowanych korytarzy drogowych, dla których linie rozgraniczające uściśla się na etapie sporządzania planów miejscowych. Wobec powyższego w projekcie planu miejscowego wskazano przebieg oraz parametry projektowanej drogi zbiorczej.

Uwaga nr 12

-wpłynęła 18 listopada 2025 r. (data stempla pocztowego: 13 listopada 2025 r.),

-dotyczy działki nr 17/2, w obrębie G-33.

Treść uwagi:

Wniesiono o zmianę kwalifikacji sposobu użytkowania terenu. „Na niewielkim terenie pomiędzy ul. Małego Rycerza a ul. Kolumny powstający plan miejscowy przewiduje tereny PEF-RN-ZN powielając tym samym niezgodne ze stanem faktycznym założenia Studium uwarunkowań i zagosp. Przestrzennego Łodzi. Na wspomnianym obszarze powstały osiedla deweloperskie i domy jednorodzinne. Gestorzy sieci są gotowi na obsługę ewentualnych, kolejnych użytków tego terenu. Wspomniany obszar stanowi „niewielką wyspę” otoczoną zabudowanymi terenami a ponadto w znacznym procencie jest już zajęty pod budownictwo jednorodzinne. Plan miejscowy przewiduje na tym obszarze PEF. Jakim sposobem wśród istniejących domów mieszkalnych wcisnąć tego rodzaju działalność zachowując wymagane przepisami odległości. Ustanawiając wspomniany teren jako pozbawiony prawa zabudowy jednorodzinnej, plan miejscowy całkowicie pomija stan faktyczny i ogranicza prawa kilku właścicieli, a właściwie odbiera im posiadane grunty, praktycznie wywłaszcza swoją decyzją. A podkreślam, że nie jest to decyzja konieczna do realizacji celu publicznego ani nie jest uzasadniona interesem publicznym. Wobec powyższego pozostaje nam zwrócić się o korektę planu w tym niewielkim fragmencie bądź wystąpić z roszczeniami odszkodowawczymi do gminy”.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje częściowo uwzględnić uwagę.

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

Uzasadnienie:

Projekt planu miejscowego sporządzany jest w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalone uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.

Działka nr 17/2, w obrębie G-33, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi znajduje się w dwóch jednostkach funkcjonalno-przestrzennych „M3” – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz „O” – tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, która stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy. Ustalenia Studium, na przedmiotowej nieruchomości, wskazują również orientacyjną lokalizację projektowanego korytarza drogowego.

Dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej, w jednostkach wyłączonych spod zabudowy, stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium. Podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu miejscowego nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zachowanie i ochrona obszarów dopełniających system przyrodniczy miasta, pełniących rolę klimatyczno-biologiczną. Natomiast znaczna część (ok 2/3 powierzchni) działki nr 17/2 została w projekcie planu miejscowego przeznaczona do realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.

Wyznaczone w planie miejscowym przeznaczenia na teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej mogą być realizowane łącznie lub zamiennie. Decyzja o ewentualnej realizacji elektrowni słonecznej, jak również przeznaczenie terenu pod zielen naturalną leżą w gestii właścicieli nieruchomości. Projekt planu miejscowego przewiduje w katalogu przeznaczeń możliwość realizacji elektrowni słonecznej, zgodnie z ustaleniami Studium.

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

**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 w planie należy:

- budowa dróg publicznych,
- budowa chodników,
- budowa drogi rowerowej,
- budowa ciągu pieszo-rowerowego,
- wyposażenie terenów dróg publicznych w sieć oświetlenia ulicznego,
- realizacja rowów drogowych odwadniających,
- budowa sieci wodociągowej,
- budowa sieci kanalizacji sanitarnej,
- przebudowa odcinka gazociągu średniego ciśnienia w terenie projektowanej drogi.

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.....2026 r.

**Dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa
w art. 67a ust. 3 ustawy.**

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

DOKUMENT PRZEDSTAWIANY RADZIE GMINY

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Małego Rycerza, Suszarnianej, Cierniówki i Wiskickiej.

Zgodnie z uchwałą Nr VII/213/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 października 2024 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Małego Rycerza, Suszarnianej, Cierniówki i Wiskickiej.

Obszar objęty sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określony w projekcie niniejszej uchwały, położony jest w południowej części miasta, na terenie osiedla Wiskitno. Powierzchnia obszaru wynosi ok. 23,1 ha. Obejmuje on tereny otwarte, częściowo użytkowane rolniczo oraz tereny z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową, zlokalizowane głównie wzdłuż ulic: Kolumny, Suszarnianej i Cierniówki. Granice obszaru wyznaczają: na północy – ul. Małego Rycerza, na wschodzie – ul. Suszarniana oraz ul. Cierniówki, na południu – ul. Wiskicka, na zachodzie – tereny otwarte oraz tereny głównie z zabudową mieszkaniową jednorodzinną przede wszystkim wzdłuż ul. Kolumny.

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

Przedmiotem planu jest przede wszystkim zabezpieczenie korytarza komunikacyjnego dla realizacji projektowanego fragmentu ulicy zbiorczej tzw. „Obwodnicy Wiskitna” i ukształtowanie jej otoczenia oraz ochrona obszaru przed niekontrolowanymi procesami urbanizacji, zgodnie z 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., 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 trzech jednostkach funkcjonalno-przestrzennych: „Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” oznaczone symbolem M3 i „Tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych” oznaczone symbolem PM oraz „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O” – jednostka wyłączona spod zabudowy. Przez przedmiotowy obszar przebiegają korytarze dróg publicznych, tj. planowana tzw. „Obwodnica Wiskitna”, wskazana w Studium jako projektowana ulica zbiorcza oraz istniejąca ul. Kolumny, wskazana w Studium jako ulica zbiorcza, w kierunku wschodnim od projektowanej „Obwodnicy Wiskitna”.

Przedmiotem projektu planu dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Małego Rycerza, Suszarnianej, Cierniówki i Wiskickiej jest ustalenie przeznaczenia i zagospodarowania terenów, określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, określenie szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu terenów, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

Projekt planu zgodnie ze Studium wyznacza:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – MNW-U,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – MNB,
- tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej – RN-ZN,
- tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej – PEF-RN-ZN.

Ze względu na występowanie w obszarze objętym projektem planu napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV oraz 220 kV, a także średniego napięcia 15 kV, wyznaczono na rysunku projektu planu strefę ochronną od tej sieci. Zaznaczyć jednak należy, że Główny Inspektor Ochrony Środowiska, zgodnie z art. 124 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, 1080, 1812 i 1863), prowadzi aktualizowany corocznie rejestr zawierający informacje o terenach, na których stwierdzono przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, z wyszczególnieniem przekroczeń dotyczących terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz miejsc dostępnych dla ludności. Rejestr przygotowywany jest w oparciu o dane pozyskane w ramach realizacji zadań Inspekcji Ochrony Środowiska, tj. prowadzenia państwowego monitoringu środowiska, kontroli podmiotów korzystających ze środowiska oraz ze sprawozdań przekazywanych zgodnie z art. 122 a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska ze źródeł tych nie wynikają przekroczenia dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku na terenie województwa łódzkiego.

Dla sieci gazowej zastosowano rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640). W wyniku przeprowadzonej analizy parametrów istniejącej sieci gazowej stwierdzono, że w granicach obszaru objętego projektem planu przebiega sieć gazociągu niskiego (gn 150 z 1991 r., gn 100 z 1992 r. i gn 110 z 2012 r.), średniego (gs 125 z 2013 r.) i wysokiego ciśnienia (gw 400 z 1968 r.). Dla gazociągu niskiego ciśnienia gn 110 z 2012 r. przebiegającym w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej ustalono, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lokalizacji sieci gazowej, strefę kontrolowaną o szerokości 1 m (po 0,5 m na stronę licząc od osi gazociągu). Z uwagi na fakt, że pozostałe gazociągi niskiego i średniego ciśnienia przebiegają w korytarzach drogowych, strefę kontrolowaną wyznaczono dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia gwc400 (DN 400 MOP 3,2 MPa stal relacji Piotrków Trybunalski – Łódź). Ponadto w granicach projektu planu powstanie gazociąg wysokiego ciśnienia gwc500 na mocy decyzji Wojewody Łódzkiego Nr 13/2021 z dnia 26 listopada 2021 r. (znak: GPB-I.747.13.2021) o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej inwestycjom w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu dla inwestycji pn.: „Budowa gazociągu wysokiego ciśnienia DN MOP 5,5 MPa na terenie miasta Łodzi w ramach budowy gazociągu Łyszkowice-Koluszki-Brzeziny-Łódź wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi na terenie województwa łódzkiego oraz gazociągu Łódź-Konstantynów-Łódzki-Pabianice-Rzgów-Konstantyna-Łódź wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi na terenie województwa łódzkiego” – odcinek Węzeł Gazowy Łódź Wschód – Stacja gazowa Konstantyna”. Projekt planu umożliwia realizację inwestycji określonej w ww. decyzji. Ustalono, zgodnie z przedmiotową decyzją, strefę kontrolowaną o szerokości 8 m (po 4 m na stronę licząc od osi gazociągu). Ponadto na rysunku planu wskazano postulowany przebieg fragmentu gazociągu wysokiego ciśnienia, który będzie stanowił ewentualne obejście ronda na skrzyżowaniu ul. Kolumny z projektowaną drogą zbiorczą.

Plan wprowadza również ograniczenia wynikające z położenia obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN).

Rysunek planu Załącznik nr 1 do uchwały wykonano na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000.

Procedura formalno-prawna sporządzenia projektu planu miejscowego jest prowadzona 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, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847

oraz z 2026 r. poz. 24) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668).

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

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

1. W projekcie planu oraz w trakcie procedury jego sporządzania uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie:
 - a) przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających, linii zabudowy, zasad i wskaźników zagospodarowania terenów oraz parametrów i zasad kształtowania zabudowy, zasad w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych, ograniczeń w zakresie stosowania kolorystyki i materiałów wykończeniowych obiektów,
 - b) wymagań w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny dróg publicznych,
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju, poprzez wykorzystanie istniejących zasobów terenowych, wyznaczonych w Studium pod cele inwestycyjne oraz lokalizowanie funkcji mieszkaniowej i usługowej na obszarach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, charakteryzujących się dostępem do sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej, a także zapewnienie właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy terenami inwestycyjnymi a terenami sąsiednimi;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania projektowanej zabudowy usługowej oraz występowania infrastruktury technicznej i drogowej;
- 4) wymagania ochrony środowiska oraz zasady kształtowania krajobrazu, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu w szczególności poprzez:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących: dróg, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zalesień oraz zabudowy systemami fotowoltaicznymi,
 - b) zakaz lokalizacji punktów zbierania lub przetwarzania odpadów, w tym złomu,
 - c) zasad w zakresie: odnawialnych źródeł energii, ochrony powietrza, wód, ochrony przed hałasem i promieniowaniem elektromagnetycznym,
 - d) nakazu stosowania kompleksowych rozwiązań w zakresie gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, wód deszczowych i roztopowych oraz gospodarki odpadami poprzez:
 - doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,

- doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczanych na cele zabudowy i dróg oraz retencjonowanie i zagospodarowanie 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,
 - prowadzenie gospodarki odpadami poprzez miejski system gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;
- e) ustalenie przeznaczenia gruntów rolnych w sposób chroniący je przed zagospodarowaniem na cele nierolnicze (w terenach RN-ZN),
- f) ustalenie ograniczeń i nakazów w zakresie wykorzystywania terenów, w tym zakazu zabudowy w terenach RN-ZN, wprowadzenie zasad ochrony terenów otwartych, określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenów, na których została dopuszczona zabudowa,
- g) nie wprowadzono wymogów w zakresie ochrony gruntów leśnych ze względu na brak ich występowania w obszarze planu,
- h) nie określono wymagań dotyczących ochrony złóż kopalin ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez:
- a) określenie zasad ochrony środowiska,
 - b) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, a w szczególności nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
 - c) wymóg stosowania rozwiązań technicznych ułatwiających dostępność do przestrzeni publicznych,
 - d) określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - e) ustalenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – w strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych, w strefach kontrolowanych od gazociągów, ograniczenie wysokości wynikające z przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów zagospodarowania terenu i wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz drogową przy wyznaczaniu nowych terenów zabudowy oraz minimalizację wydatków na realizację zadań publicznych określonych w projekcie planu;
- 7) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania z poszanowaniem dotychczasowego zagospodarowania i zabudowy w granicach istniejących podziałów własnościowych i w sposób racjonalny ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego o znaczeniu lokalnym, a także w celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ładu przestrzennego;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:
- a) ustalenie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych, ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu, również w związku z położeniem całego obszaru objętego projektem planu w granicach powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), a także

- umożliwiając wykorzystanie 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;
 - 9) potrzeby interesu publicznego, wskazując w projekcie planu granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym, a także zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ładu przestrzennego;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając warunki i zasady jej przebudowy, rozbudowy i budowy nowych systemów stosownie do problematyki planu;
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez:
 - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu i zbieraniu wniosków zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 1535), w formie ogłoszenia w prasie, umieszczonego na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonego na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,
 - b) umożliwienie składania wniosków do projektu planu,
 - c) udostępnianie zainteresowanym dokumentacji prac planistycznych przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi,
 - d) sporządzeniu przez Prezydenta Miasta Łodzi wykazu wniosków do projektu planu miejscowego wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz zamieszczeniu ich w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi oraz na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,
 - e) możliwości zapoznania się z rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego podczas trwania konsultacji społecznych przeprowadzonych w dniach od 15 października 2025 r. do 13 listopada 2025 r. oraz podczas spotkań otwartego, które odbyło się w dniu 29 października 2025 r., a także podczas dyżurów projektanta prowadzonych w dniach od 15 października 2025 r. do 13 listopada 2025 r. w godzinach 7:30-15:30 oraz dodatkowo w dniu 3 listopada 2025 r. po godzinach pracy, tj. w godz. 15:30-17:00 w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,
 - f) możliwość składania uwag do projektu planu miejscowego w formie papierowej, w formie elektronicznej za pomocą środków komunikacji elektronicznej lub ustnie do protokołu. Zgodnie z art. 8g ww. ustawy uwagi do projektu planu należy składać na formularzu stanowiącym załącznik do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2509) z obowiązkiem wypełnienia obowiązkowych elementów, m.in. imienia i nazwiska, nazwy oraz adresu siedziby, a także opatrzyć formularz podpisem,

- g) sporządzeniu przez Prezydenta Miasta Łodzi raportu podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem, w formie zarządzenia oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji, tj. protokół spotkania otwartego i protokoły dyżurów projektanta oraz zamieszczeniu ich w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi oraz na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej oraz określenie zasad jej przebudowy i rozbudowy w granicach obszaru objętego projektem planu, umożliwiającymi obsługę istniejącej zabudowy;
- 13) potrzebę związaną z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, poprzez utrzymanie i ochronę terenów użytkowanych rolniczo i wyznaczenie terenów rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;
- 14) nie wprowadzono wymogów w zakresie potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, gdyż nie wyznaczono w projekcie planu terenów przemysłowych lub magazynowych mogących stworzyć zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
2. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego zagospodarowania obszaru w projekcie planu nie określono:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.
3. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta zważył interes publiczny i interesy prywatne zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Prezydent Miasta ustosunkował się do wniosków złożonych w związku z art. 17 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W terminie przewidzianym do składania wniosków zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynęło 14 wniosków, rozpatrzonych zarządzeniem Prezydenta Miasta Łodzi. Dwa wnioski nie spełniły wymogów formalnych (pismo nie spełniło wymogów dokumentu elektronicznego lub zostało złożone po ww. terminie). 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 organy 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 wpłynęło 12 wniosków, w tym 5 spełniających wymogi formalne. Zgodnie z art. 8k ust. 1 ww. ustawy Prezydent Miasta Łodzi w formie zarządzenia ustosunkował się do wniosków zgłoszonych przez instytucje i organy uprawnione do opiniowania i uzgadniania projekt dokumentu. Wnioski niespełniające wymogów formalnych nie podlegały rozstrzygnięciu.

Zgodnie z art. 17 pkt 13 ustawy Prezydent Miasta Łodzi ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych. Ogłoszenie zamieszczono w dniu 15 października 2025 r. w Gazecie Wyborczej.

Umieszczone było również w widocznym miejscu na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi i Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, a także na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi. Określono w nich formę, miejsce i nieprzekraczalny termin składania uwag do planu do dnia 13 listopada 2025 r. W tym terminie wpłynęło 12 uwag. Wszystkie uwagi spełniły wymogi formalne. Zgodnie z art. 8g ww. ustawy uwagi do projektu planu należy składać na formularzu stanowiącym załącznik do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego z obowiązkiem wypełnienia obowiązkowych elementów, m.in. imienia i nazwiska, nazwy oraz adresu siedziby, a także opatrzyć formularz podpisem.

Zgodnie z art. 8k pkt 2 ustawy Prezydent Miasta Łodzi opracował raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem, w formie zarządzenia oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji, tj. protokół spotkania otwartego i protokół dyżurów projektanta.

4. Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych w projekcie planu zaproponowano rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne będące wynikiem analizy obecnego stanu zagospodarowania obszaru oraz potrzeb rozwojowych tej części miasta. W projekcie planu miejscowego uwzględniono przebieg projektowanej ulicy zbiorczej. Ponadto pod uwagę wzięto także położenie obszaru objętego projektem planu w strukturze przestrzennej miasta. W związku z powyższym wyznaczono tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową głównie wzdłuż ulic, gdzie zlokalizowana jest taka zabudowa. Ponadto wskazano ochronę terenów otwartych poprzez wyznaczenie terenów rolnych z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Zaplanowane linie rozgraniczające projektowanej drogi zbiorczej tzw. „Obwodnicy Wiskitna” zapewniają możliwość umieszczenia wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych, przy uwzględnieniu potrzeby ochrony użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem.

Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano także wnioski zgłaszane m.in. przez instytucje i organy uprawnione do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego i prognozy oddziaływania na środowisko. Podczas prac nad projektem planu miejscowego kierowano się jednocześnie potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych oraz równoważeniem interesów publicznych i prywatnych.

II. Zgodność z wynikami analizy dot. oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Łodzi.

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Prezydent Miasta Łodzi dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz przekazał Radzie Miejskiej w Łodzi. **W dniu 13 marca 2024 r. Rada Miejska**

w Łodzi, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła **uchwałę Nr LXXXVIII/2684/24 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi**. Analiza ta wykazała, że nie zachodzi przesłanka, w której należałoby zweryfikować politykę przestrzenną miasta na obszarze objętym projektem przedmiotowego planu miejscowego.

Projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie:

- w zakresie dostępności architektonicznej określa wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- w zakresie dostępności cyfrowej zapewniając dostępność 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) poprzez możliwość zapoznania się ze stanem zaawansowania prac planistycznych, ogłoszeniem o przystąpieniu i o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, informacji o możliwości składania wniosków i uwag, czy możliwości zapoznania się rozwiązaniami planistycznymi przyjętymi w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie zmiany planu.
- w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej poprzez wykorzystanie w serwisie internetowym Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi zdalnego dostępu online do usługi tłumacza przez strony internetowe i aplikacje, zamieszczanie na stronie internetowej postaci plików elektronicznych zawierających teksty odczytywane maszynowo, a także zapewnienie, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, komunikacji z podmiotem publicznym w formie określonej w tym wniosku.

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

Wpływ ustaleń projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został zidentyfikowany i oszacowany w analizie finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy, co oznacza że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Głównym źródłem wydatków z budżetu Gminy będą koszty związane z nabyciem nieruchomości pod inwestycje celu publicznego, w tym koszty nabycia i wyburzenia budynków, oraz koszty związane z realizacją układu komunikacyjnego.

Oszacowany poziom wyniku finansowego może odbiegać od rzeczywistych przyszłych rezultatów, z uwagi na nieprzewidywalność zachowań inwestorów, poziom cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie. Opracowana analiza pokazuje skalę pewnych zjawisk, które mogą wystąpić w konsekwencji uchwalenia planu miejscowego.

Z-ca Dyrektora
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi

Paulina Górska
Paulina Górska

Łódź, dnia 02 lutego 2026 r.



DFP-Bd-II.3024.12.2026

Pani
Magdalena Talar-Wiśniewska
Dyrektor
Miejskiej Pracowni
Urbanistycznej w Łodzi

Urząd Miasta Łodzi
Departament Finansów Publicznych
Wydział Budżetu

ul. Sienkiewicza 61 A
90-009 Łódź
tel.: + 48 42 638 45 28
fax : + 48 42 638 45 55
e-mail: w.budzetu@uml.lodz.pl
www.lodz.pl

W odpowiedzi na pismo znak MPU.ZP5.46.7.2024.JPM.MJ z dnia 30 stycznia 2026 r. skierowane do Skarbnika Miasta Łodzi dotyczące zaopiniowania projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Małego Rycerza, Suszarnianej, Cierniówki i Wiskickiej, Wydział Budżetu informuje, iż przyjmuje do wiadomości przedstawioną prognozę skutków finansowych.

Z uwagi na fakt, iż skutki finansowe uchwalenia w/w planu stanowią ujemny wynik finansowy na poziomie ok. (-) 4,2 mln zł, wszelkie działania wynikające z realizacji planu powinny być zgłaszane przez merytoryczne jednostki organizacyjne UMŁ z odpowiednim wyprzedzeniem.

Z-CA DYREKTORA
WYDZIAŁU BUDŻETU

dr Małgorzata Domańska