

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI**

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Henryka Sienkiewicza, Brzeźnej i Piotrkowskiej.

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

uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Henryka Sienkiewicza, Brzeźnej i Piotrkowskiej, zwanego dalej „planem”, wraz z integralnymi jej 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 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;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 2) detal architektoniczny – elementy występujące na powierzchni elewacji, których rozmieszczenie jest częścią jej układu kompozycyjnego, lub na powierzchni ścian i sufitu przejazdu bramowego, mające głównie funkcję dekoracyjną, w tym: gzymsy, pilastry, lizeny, kolumny, półkolumny, opaski okienne, płyciny, podokienniki, zwieńczenia elewacji lub jej części, nadproża, naczółki, rzeźby, płaskorzeźby, ornamenty, fryzy, balustrady, a także wykończenie powierzchni w formie np.: okładzin, tynków strukturalnych, boniowania, muru ceglanego;
- 3) elewacja frontowa – elewację zabudowy frontowej znajdującą się od strony przestrzeni publicznej;
- 4) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegający do drogi publicznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 5) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 6) instalacja artystyczna – konstrukcję przestrzenną realizowaną w celu podniesienia estetyki miejsca;
- 7) linia rozgraniczająca – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest sytuowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) elementów nadwieszeń takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, podpora konstrukcyjna,
 - c) tarasów, werand i ogrodów zimowych,
 - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - e) instalacji artystycznych,
 - f) zewnętrznych warstw izolacji termicznej, okładzin oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie w przypadku budynków istniejących;
- 9) linia zabudowy pierzejowej – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie elewacji frontowej budynku na całej jej długości, z dopuszczeniem niewypełnienia całej długości linii w przypadku występowania okien lub drzwi w ścianie budynku istniejącego usytuowanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 10) linia zabudowy równoległej – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której lub równoległe do której w odległości nie większej niż 6,0 m obowiązuje sytuowanie elewacji frontowej budynku na minimum 70% długości tej linii;
- 11) miejsce zmiany linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 12) nadzór archeologiczny – rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;

- 13) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane w budynkach istniejących obejmujące: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych, przeszkleń podwórek;
- 14) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
- 15) 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,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne – przeznaczenie, które określa sposób wykorzystania działki do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, podnoszące przejściowo walory estetyczno-użytkowe przestrzeni;
- 16) strefa ochrony archeologicznej – rodzaj strefy konserwatorskiej obejmującej obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
- 17) 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;
- 18) system RAL – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z napisu „RAL” oraz czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają przynależność koloru do umownie określonych grup odcieni (RAL10xx – grupa odcieni żółtych, RAL90xx – grupa odcieni białych i czarnych);
- 19) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone numerem i symbolem;
- 20) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 21) usługi uciążliwe – działalność usługową powodującą przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego danego terenu;
- 22) układ kompozycyjny elewacji – rozmieszczenie elementów na elewacji, tworzące jej podziały i proporcje, w tym usytuowanie: pionowych osi otworów okiennych i drzwiowych, wykuszy, ryzalitów, balkonów, loggii;
- 23) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 24) wysokość parteru elewacji frontowej – określony w metrach wymiar pionowy fragmentu elewacji frontowej budynku mierzony od poziomu gruntu do poziomu spodu gzymsu lub innego poziomego zewnętrznego elementu architektonicznego oddzielającego nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne od kondygnacji wyższych;
- 25) zabudowa frontowa – zabudowę lokalizowaną na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje: wolnostojących obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych;
- 26) zabudowa istniejąca – budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu

na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

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

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem:
 - a) porządkowania i uzupełniania istniejących struktur zabudowy, w szczególności zdegradowanych lub nie w pełni wykształconych, z poszanowaniem historycznych układów urbanistycznych i obiektów zabytkowych,
 - b) tworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy w układach o charakterze śródmiejskim;
- 2) tereny przeznaczone w planie na cele zabudowy zalicza się do obszarów zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 3) w zakresie przeznaczenia terenów:
 - a) zakaz lokalizacji:
 - usług uciążliwych,
 - usług w zakresie obsługi komunikacji takich jak: warsztaty samochodowe, stacje obsługi samochodów, stacje paliw,
 - myjni samochodowych:
 - w budynkach sytuowanych w zabudowie frontowej, z wyjątkiem kondygnacji podziemnych,
 - w budynkach wolnostojących,
 - w obiektach budowlanych innych niż budynki,
 - punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;
 - b) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwości lokalizacji:
 - zieleni, z wyłączeniem drzew,
 - urządzeń rekreacyjnych;
- 4) w zakresie lokalizacji zabudowy:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy innej niż frontowa w odległości mniejszej niż 12,0 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej,
 - b) dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy,
 - c) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu zlokalizowanej w obrębie linii zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy bez konieczności jej realizacji w linii zabudowy równoległej lub prostej,
 - d) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przestrzeniach publicznych;
- 5) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji podziemnych – 2,0;
 - b) wysokość wyniesionych ponad płaszczyznę dachu elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe oraz pomieszczeń technicznych – maksimum 4,0 m;

- c) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a nieosiągającej minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy lub minimalnej wysokości zabudowy - dopuszczenie remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania, bez konieczności osiągnięcia parametrów określonych w planie;
- 6) w zakresie kształtowania zabudowy:
- dopuszczenie kształtowania zabudowy niespełniającej wymagań określonych w ustaleniach planu wyłącznie w przypadku prowadzenia robót budowlanych związanych z pracami konserwatorskimi i restauratorskimi przy zabytkach chronionych poprzez wpis do rejestru zabytków,
 - nakaz kształtowania elewacji frontowych budynków sytuowanych w linii zabudowy pierzejowej i równoległej, z uwzględnieniem zasad kompozycji obejmujących:
 - wysokość parteru elewacji frontowej:
 - dla budynków graniczących z ulicą Piotrkowską – minimum 4,0 m,
 - dla pozostałych budynków – minimum 3,5 m,
 - wyodrębnienie kondygnacji parteru elewacji frontowej gzymsem, boniowaniem, odmienną fakturą lub innym elementem architektonicznym,
 - zwieńczenie ściany gzymsem, attyką lub innym elementem architektonicznym,
 - dopuszczenie wycofania części elewacji frontowej budynku sytuowanego wzdłuż linii zabudowy pierzejowej wyłącznie dla:
 - ryzalitowej kompozycji elewacji frontowej, pod warunkiem pozostawienia w linii zabudowy minimum 20% długości ściany przy każdej granicy z sąsiednią działką budowlaną i głębokości wycofania nie większej niż 3,0 m,
 - podcieni lub loggii,
 - elewacji kondygnacji powyżej gzymsu, attyki lub innego elementu wieńczącego elewację frontową;
- 7) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów dla budynków:
- nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: tynku, kamienia, betonu architektonicznego, metalu, włókno-cementu, ceramiki budowlanej, drewna, szkła,
 - nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:
 - naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, metal, drewno, szkło bezbarwne lub w odcieniach szarości,
 - dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych - odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:

System i edycja	Zawartość czerni (dwie pierwsze cyfry)	Poziom chromatyczności (dwie kolejne cyfry)	Symbol koloru (po myślniku)	Opis barw
NCS S	maks. 40	maks. 20	od G30Y do G90Y, Y, od Y10R do Y80R	neutralne, biele, szarości, ugry, przełamane różę, oliwkowe zielenie
	45 lub 50	maks. 10		
	maks. 75	maks. 02	pełny zakres	neutralne, biele, szarości, grafity

- c) nakaz stosowania dla zewnętrznej stolarki i zewnętrznej ślusarki naturalnej kolorystyki drewna i metalu lub kolorystyki spośród barw: beżowej, odpowiadającej w systemie RAL barwom 1000-1002, 1013-1015, 1019 i 1020, ciemnoczerwonej – 3005-3009, ciemnogrnatowej – 5001, 5003, 5004, 5008, 5011 i 5013, zielonej w odcieniach

- oliwkowych, pistacjowych i ciemnych – 6003, 6005-6009, 6011-6015 i 6019-6021, szarej – 7000-7047, brązowej – 8000-8028, białej lub czarnej – 9001-9005 i 9010-9018,
- d) dla dachów innych niż płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w postaci:
- blachy dachowej w odcieniach szarości, grafitu lub srebra,
 - materiału bitumicznego w odcieniach szarości, grafitu, brązu lub czerwieni,
 - dachówki w odcieniach szarości, grafitu lub ceglanych,
 - szkła bezbarwnego lub w odcieniach szarości,
 - urządzeń fotowoltaicznych,
- e) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w lit. a - d w przypadku indywidualnego opracowania artystycznego ścian w postaci muralu lub instalacji artystycznej;
- 8) w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych:
- a) zakaz:
- umieszczania na elewacjach frontowych oraz w prześwitach bramowych elementów technicznego wyposażenia budynków, z wyjątkiem skrzynek przyłączy oraz instalacji służących iluminacji lub zapewnieniu bezpieczeństwa,
 - umieszczania urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji oraz urządzeń fotowoltaicznych:
 - na dachach płaskich w odległości mniejszej niż 4,0 m od linii rozgraniczającej z terenami przestrzeni publicznej oraz o wysokości przekraczającej wraz z obudową 4,0 m,
 - na dachach innych niż płaskie – na połaciach dachowych od strony przestrzeni publicznej;
- b) dopuszczenie:
- umieszczania na elewacjach frontowych skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej, a skrzynek przyłączy gazowych również na ogrodzeniach, wyłącznie jako wbudowanych w ścianę lub ogrodzenie oraz pod warunkiem zastosowania dla widocznej części skrzynek kolorystyki odpowiadającej barwie elewacji lub ogrodzenia, w które są wbudowane, lub w kolorze grafitowym odpowiadającym barwie 7016 w systemie RAL,
 - zakładania na obiektach budowlanych elementów trakcji, znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami,
 - umieszczania masztów telekomunikacyjnych wyłącznie na dachach budynków o wysokości nie mniejszej niż 20,0 m.

§ 6. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należy teren zieleni urządzonej 1ZP:

- 1) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych związanych z sezonowym zagospodarowaniem terenu, takich jak: ogródki gastronomiczne, wystawy artystyczne;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących:
 - a) zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- b) potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
- zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 2) w zakresie odnawialnych źródeł energii – dopuszczenie wykorzystania w terenie 1ZP instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem – tereny od 1MW-U do 3MW-U zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców” w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 4) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;
- 5) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
- a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
 - b) realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy i dróg,
 - c) nakaz stosowania rozwiązań zapewniających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa, przy zastosowaniu rozwiązań opóźniających odpływ i ograniczających jego wielkość,
 - d) włączenie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 6) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym – zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa.

§ 8. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania krajobrazów priorytetowych wyznaczonych w Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego uchwalonym uchwałą Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego:

- 1) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach „Krajobrazu Priorytetowego Łódź – krajobraz wielkomiejski;
- 2) sposób zagospodarowania krajobrazu priorytetowego określa się poprzez ustalenia szczegółowe dla terenów, uwzględniające rekomendacje i wnioski wynikające z Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego dla „Krajobrazu Priorytetowego Łódź – krajobraz wielkomiejski”, w tym obszarów zabudowanych lokalnymi formami architektonicznymi

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) wskazuje się zabytek chroniony przez uznanie go za pomnik historii na mocy rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 lutego 2015 r. w sprawie

uznania za pomnik historii „Łódź – wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego” (Dz. U. poz. 315), w granicach oznaczonych na rysunku planu;

- 2) wskazuje się zabytek chroniony przez wpis do rejestru zabytków nr A/98 z dnia 15 czerwca 2012 r. – „Historyczny układ urbanistyczny południowej części ulicy Piotrkowskiej”, w granicach oznaczonych na rysunku planu, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 3) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej obejmującą cały obszar planu, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się prowadzenie nadzoru archeologicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
- 4) wprowadza się oznaczone na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej: „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej wielokulturowego krajobrazu miasta przemysłowego uznanego za pomnik historii wraz z obszarem buforowym, „B” – ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych oraz zabytków i ich otoczenia, „C” – ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania oraz zabytków, które obejmują fragment historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego, pod nazwą „Układ urbanistyczny Osada Łódka”, dla których ustala się nakaz zachowania historycznej struktury przestrzennej obejmującej istniejący układ ulic i placów wraz z lokalizacją pierzei stanowiących ich obudowę;
- 5) wskazuje się zabytki wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem R oraz kolejną liczbą wymienione poniżej w tabeli, dla których przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami przewidują obowiązek uzyskania, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, pozwolenia na prowadzenie przy nich robót budowlanych wydawanego przez właściwy organ ochrony zabytków:

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabytku	Nr rejestru, data wpisu
R1	ul. Piotrkowska 234/236, pałac Augusta Härtiga	Kl. III-680/1/76 z dnia 18 marca 1966 r. i A/194 z dnia 10 sierpnia 1976 r.
R2	ul. Piotrkowska 242/250, budynek administracyjny (kantór) z zespołu fabrycznego Towarzystwa Akcyjnego Wyróbów Bawełnianych i Wełnianych Markusa Silbersteina wraz z otoczeniem zabytkowego zespołu budynków dawnej fabryki Towarzystwa Akcyjnego Wyróbów Wełnianych i Bawełnianych Markusa Silbersteina	Kl. III-680/46/71; WUOZ-R.5140.21.2014.PU, A/148 z dnia 20 stycznia 1971 r. (budynek) i A/148 z dnia 24 lutego 2014 r. (otoczenie)

- 6) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem E oraz kolejną liczbą, i wymienione w tabeli w ustaleniach szczegółowych, dla których ustala się ochronę poprzez nakaz zachowania elementów i parametrów zabytku podlegających ochronie wymienionych w tabelach w ustaleniach szczegółowych.

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

- 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 zawartych w rozdziale 3.

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

§ 11. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych dotyczących prawa lotniczego:

- 1) ograniczenie wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, obejmujące również kominy, anteny oraz inne urządzenia umieszczane na obiekcie, w tym stanowiące inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, ze względu na położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta na obszarze całego planu;
- 2) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych na obszarze całego planu;
- 3) ograniczenie wysokości zabudowy, ze względu na położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) na obszarze całego planu.

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

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem, służący obsłudze ruchu z terenów przyległych, stanowią:
 - a) drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu,
 - b) teren zieleni urządzonej 1ZP;
- 2) układ komunikacyjny zlokalizowany poza granicą obszaru objętego planem, służący obsłudze ruchu z terenów przyległych znajdujących się na obszarze objętym planem, stanowią: ul. Henryka Sienkiewicza, ul. Brzeźna i ul. Piotrkowska;
- 3) połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem: ul. Henryka Sienkiewicza i ul. Piotrkowska.

§ 13. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- 1) dla samochodów osobowych:
 - a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – 0,5 stanowiska na każde mieszkanie,
 - b) dla muzeów – 2 stanowiska na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla hoteli, obiektów zamieszkania zbiorowego – minimum 4 stanowiska na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla pozostałych usług – 5 stanowisk na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej;
 - 2) dla rowerów:
 - a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – 1 stanowisko na każde mieszkanie,
 - b) dla hoteli i pensjonatów – 2 stanowiska na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla pozostałych usług – 5 stanowisk na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej;
 - 3) w przypadku zabudowy istniejącej, a także rozbudowy i nadbudowy zabytków oznaczonych symbolami: R1, R2, E1, E2, E3, E4 i E5 nie stosuje się wymogów określonych w pkt 1 i 2 i ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów – 0.
2. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów należy określać:
- 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrągląc w górę do kolejnej liczby naturalnej;

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

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

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

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

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

- 1) podstawowe źródła zaopatrzenia w wodę – magistrala wodociągowa zlokalizowana wzdłuż ul. Brzeźnej oraz wodociągi wzdłuż ul. Henryka Sienkiewicza i ul. Piotrkowskiej;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków komunalnych – kolektor ogólnospławny Ie biegnący wzdłuż ul. Henryka Sienkiewicza;
- 3) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia Dn 125 zlokalizowany w ul. Brzeźnej;
- 4) podstawowe źródła zaopatrzenia w ciepło systemowe – magistrale wody gorącej 2xDn250 biegnące po wschodniej stronie ul. Henryka Sienkiewicza;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania Milionowa 110/15 kV.

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

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

- 1) 1ZP – dla publicznie dostępnego samorządowego parku;
- 2) od 1MW-U do 3MW-U – dla zabudowy mieszkaniowej służącej rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego.

2. Wskazuje się, że dla nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, położonych w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 2, realizacja zabudowy zgodnej z planem służąca rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego, następuje w ramach realizacji inwestycji celu publicznego.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 17. 1. Dla terenów od 1MW-U do 3MW-U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wraz z elementami i parametrami budynków podlegającymi ochronie:

Symbol na rysunku planu	Nazwa zabytku	Elementy i parametry budynku podlegające ochronie
E1	budynek mieszkalny – budynek frontowy	1) Bryła: a) wymiary poziome, b) kształt, c) wysokość, d) geometria dachu; 2) Elewacja frontowa – detal architektoniczny
E2	budynek oficyny biurowej – ślusarnia, stolarnia, magazyny z zespołu fabrycznego Augusta Härtiga	1) Bryła: a) wymiary poziome, b) kształt; 2) Elewacja frontowa: a) układ kompozycyjny elewacji, b) detal architektoniczny
E3	budynek apretury i magazynu, następnie tkalnia i przędzalnia z zespołu fabrycznego Augusta Härtiga	1) Bryła: a) wymiary poziome, b) kształt, c) wysokość, d) geometria dachu; 2) Elewacja frontowa: a) układ kompozycyjny elewacji, b) detal architektoniczny; 3) Elewacja tylna: a) układ kompozycyjny elewacji, b) detal architektoniczny
E4	budynek apretury z tkalnią szedową z zespołu fabrycznego Augusta Härtiga	1) Bryła – wieża: a) wysokość, b) geometria dachu; 2) Elewacja frontowa – od ul. Henryka Sienkiewicza: a) układ kompozycyjny elewacji, b) detal architektoniczny
	ogrodzenie wzdłuż granicy działki od ul. Brzeźnej	Ogrodzenie murowane
E5	budynek magazynu, następnie fabryka wyrobów chemicznych z zespołu fabrycznego Augusta Härtiga	1) Bryła: a) wymiary poziome, b) kształt; 2) Elewacja frontowa – od ul. Brzeźnej: a) układ kompozycyjny elewacji, b) detal architektoniczny;

		3) Stolarka i ślusarka okienna od ul. Brzeźnej
--	--	--

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) udział powierzchni zabudowy:

- dla terenów 1MW-U i 2MW-U – maksimum 0,7,
- dla terenu 3MW-U – maksimum 1,0,

b) nadziemna intensywność zabudowy: – minimum 1,0, maksimum 2,7,

c) dla działek, na których przedmiotem inwestycji jest realizacja budynku, w którym funkcja parkingowa realizowana co najmniej w pierwszej kondygnacji nadziemnej zajmować będzie minimum połowę powierzchni działki lub będzie realizowane przekrycie podwórzy i dziedzińców przeziernymi zadaszeniami dopuszcza się zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do 1,0,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenów 1MW-U i 2MW-U – minimum 0,25,
- dla terenu 3MW-U – minimum 0;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla terenów 1MW-U i 3MW-U – maksimum 16,0 m,
- dla terenu 2MW-U:
 - dla zabudowy graniczącej z ul. Henryka Sienkiewicza – maksimum 21,0 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksimum 16,0 m,
 - z dopuszczeniem zwiększenia maksymalnej wysokości do 22,0 m na powierzchni nieprzekraczającej 40% powierzchni zabudowy realizowanej na działce budowlanej, dopuszczenie nie dotyczy zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oznaczonych symbolami E2 i E4;

b) dachy płaskie, szedowe lub o spadkach połaci do 35° i kalenicy głównej równoległej do ulicy.

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

1) powierzchnię działki:

- dla terenów 1MW-U i 2MW-U – minimum 940 m²,
- dla terenu 3MW-U – minimum 410 m²;

2) szerokość frontu działki:

- dla terenów 1MW-U i 2MW-U – minimum 14,8 m,
- dla terenu 3MW-U – minimum 7,4 m;

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

§ 18. 1. Dla terenu **1ZP** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- b) teren komunikacji pieszej,
- c) teren komunikacji rowerowej,
- d) 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 udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 0,6.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) powierzchnię działki – minimum 900 m²;
 - 2) szerokość frontu działki – minimum 50,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

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

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 21. Traci moc uchwała Nr LXVI/1684/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Czerwonej, Wólczańskiej, Radwańskiej, Brzeźnej, Edwarda Abramowskiego, Jana Kilińskiego, Tylnej, Henryka Sienkiewicza i ks. bp. Wincentego Tymienieckiego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 821) – w części odnoszącej się do obszaru objętego ustaleniami niniejszej uchwały.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Bartosz DOMASZEWICZ

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 2025 r.

**Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru
miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Henryka Sienkiewicza, Brzeźnej i Piotrkowskiej.**

UZGODNIENIA I OPINIOWANIE

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 2025 r.

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

UZGODNIENIA I OPINIOVANIE

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 2025 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.

Brak zadań z zakresu infrastruktury technicznej będących zadaniami własnymi gminy w planie.

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.....2025 r.

Dane przestrzenne o obiekcie

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ