

**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: Srebrzyńskiej, św. Jerzego, Legionów
i Marcina Kasprzaka.**

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 1, 2 i 4 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 I
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Srebrzyńskiej, św. Jerzego, Legionów i Marcina Kasprzaka, 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 wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, 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, 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 połaci 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) handel wielkopowierzchniowy - handel realizowany w obiekcie handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 6) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 7) instalacja artystyczna – konstrukcję przestrzenną realizowaną w celu podniesienia estetyki miejsca;
- 8) linia rozgraniczająca – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczoną na rysunku planu linię określającą 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, 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;
- 10) obowiązująca linia zabudowy – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie elewacji frontowej budynku na długości stanowiącej minimum 70% długości tej linii na działce budowlanej oraz minimum 60% powierzchni elewacji frontowej budynku stojącego w tej linii;
- 11) pierzejowa linia zabudowy - rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie elewacji frontowej budynku na całej jej długości oraz minimum 80% powierzchni elewacji frontowej budynku stojącego w tej linii z dopuszczeniem niewypełnienia całej długości linii w przypadku:
 - a) występowania okien lub drzwi w ścianie budynku istniejącego usytuowanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - b) prowadzenia prac konserwatorskich lub restauratorskich oraz robót budowlanych przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków;

- 12) podwójna linia zabudowy – rodzaj równoległej linii zabudowy, dla której odległość maksymalnego odsunięcia elewacji frontowej budynku wyznaczona jest przez granicę strefy ochrony sanitarnej cmentarza 50 m, oznaczonej na rysunku planu;
- 13) równoległa linia zabudowy - rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której lub równoległe do której obowiązuje sytuowanie elewacji frontowej budynku na minimum 70% długości linii; odległość maksymalnego odsunięcia elewacji frontowej budynku od linii wynosi 3 m;
- 14) miejsce zmiany linii zabudowy - wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 15) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane w budynkach istniejących obejmujące dobudowę: ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych, przeszkleń podwórek;
- 16) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;
- 17) 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;
- 18) system NCS – system opisu barw 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;
- 19) system RAL – system opisu barw 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);
- 20) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone numerem i symbolem;
- 21) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 22) usługi uciążliwe - działalność usługową powodującą przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego danego terenu;
- 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 terenu do poziomu spodu gzymsu lub innego

zewnątrznego elementu architektonicznego oddzielającego pierwszą kondygnację nadziemną od kondygnacji wyższych;

25) zabudowa istniejąca – budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające 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 oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) w zakresie kształtowania standardów zagospodarowania i użytkowania terenów:

- a) porządkowanie i uzupełnianie istniejących struktur zabudowy, w szczególności zdegradowanych lub nie w pełni wykształconych,
- b) tworzenie możliwości rozwoju nowej zabudowy w układach o charakterze śródmiejskim,
- c) rozbudowę systemu przestrzeni publicznych i podnoszenie jego jakości;

2) w zakresie przeznaczenia terenów:

a) zakaz lokalizacji:

- obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- usług uciążliwych,
- punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu,

b) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwość lokalizacji:

- zieleni z wyłączeniem drzew,
- urządzeń rekreacyjnych;

3) w zakresie lokalizacji zabudowy:

- a) dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy,
- b) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a usytuowanej niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy obowiązującej, pierzejowej i równoległej, ale zlokalizowanej w ich obrębie, dopuszczenie nadbudowy i rozbudowy bez konieczności jej realizacji zgodnie z tymi liniami,
- c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przestrzeniach publicznych;

4) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:

- a) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, przekraczającej maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy lub maksymalną wysokość zabudowy - dopuszczenie wykonania robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,

- b) wysokość wyniesionych ponad płaszczyznę dachu elementów komunikacji pionowej takich jak klatki schodowe i szyby windowe oraz pomieszczeń technicznych - maksimum 4,0 m;
- c) dopuszczenie kształtowania zabudowy niespełniającej wymagań określonych w ustaleniach planu wyłącznie w przypadku prowadzenia robót budowlanych związanych z prowadzeniem prac konserwatorskich i restauratorskich przy zabytkach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków lub chronionych poprzez wpis do rejestru zabytków;
- 5) w zakresie kształtowania zabudowy:
- a) nakaz kształtowania elewacji frontowych z uwzględnieniem zasad kompozycji obejmujących:
- wysokość parteru elewacji frontowej minimum 3,5 m,
 - wyodrębnienie kondygnacji parteru elewacji frontowej gzymsem, boniowaniem lub innym elementem architektonicznym,
 - zwieńczenie ściany gzymsem, attyką lub innym elementem architektonicznym,
- b) dla budynków sytuowanych wzdłuż linii zabudowy pierzejowej nakaz sytuowania całej powierzchni elewacji frontowej budynku w tej linii z dopuszczeniem wycofania części elewacji 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 4 m,
 - podcieni lub loggii,
 - elewacji kondygnacji powyżej gzymsu, attyki lub innego elementu wieńczącego elewację frontową na wysokości powyżej minimalnej wysokości zabudowy;
- 6) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów:
- a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: tynku, kamienia, betonu architektonicznego, metalu, włókno-cementu, ceramiki budowlanej, drewna, szkła,
- b) nakaz stosowania 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)
NCS S	maks. 30	maks. 40	pełny zakres
	35 lub 40	maks. 30	
	45 lub 50	maks. 20	
	55 lub 60	maks. 10	
	od 65 do 75	maks. 02	

- 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, ciemnogranatowej - 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 lub materiału bitumicznego w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, grafitowym lub naturalnym,
 - dachówki w kolorze ceglastym, szarym lub grafitowym,
 - urządzeń fotowoltaicznych,
 - szkła bezbarwnego lub w odcieniach szarości,
- e) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w lit. a-d w przypadku:
- prowadzenia prac konserwatorskich lub restauratorskich przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków,
 - indywidualnego opracowania artystycznego ścian w postaci muralu lub instalacji artystycznej;
- 7) 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 budynków lub zapewnieniu bezpieczeństwa,
 - umieszczania na dachach budynków urządzeń technicznych w odległości mniejszej niż 4,0 m od linii rozgraniczającej z terenami przestrzeni publicznych oraz o wysokości przekraczającej wraz z obudową 4,0 m,
- 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 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:

- 1) wyznacza się układ przestrzeni publicznych, do którego należą:
 - a) tereny komunikacji drogowej publicznej: KDZ, KDZ-KOR, KDL i KDD,
 - b) tereny placu lub rynku KOR,
 - c) tereny zieleni urządzonej ZP,
 - d) tereny komunikacji pieszo-rowerowej KP;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- 3) dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych takich jak:

- a) ogródki gastronomiczne, wystawy artystyczne, stoiska usługowe, handlowe lub gastronomiczne,
- b) sanitariaty, sceny, estrady, lodowiska - wyłącznie w terenach zieleni urządzonej ZP.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i 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, dróg oraz linii tramwajowych;

2) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami - nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:

- a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej bądź ogólnospławnej 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) włączenie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;

3) w zakresie ochrony wód - 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 odprowadzenia ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa, przy zastosowaniu rozwiązań opóźniających odpływ i ograniczających jego wielkość;

4) w zakresie ochrony powietrza - zakaz stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;

5) w zakresie ochrony przed hałasem - tereny oznaczone symbolami: MW-U, UZ-UE-ZP 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;

6) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym - zakaz lokalizacji 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;

7) w zakresie odnawialnych źródeł energii – dopuszczenie wykorzystania w terenach: KDZ, KDL, KDD, KP, ZP, KDZ-KOR i KOR instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii.

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

- 1) wskazuje się zabytek wpisany do rejestru zabytków nr A/110 – domy wojskowe ul. Obrońców Stalingradu 81/83 (obecnie ul. Legionów 81/83), oznaczony na rysunku planu symbolem R;
- 2) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem E oraz kolejną liczbą lub liczbą i literą, wymienione w tabelach w ustaleniach

szczegółowych, dla których ustala się ochronę poprzez nakaz zachowania elementów i parametrów zabytku podlegających ochronie wymienionych w tabelach w ustaleniach szczegółowych.

§ 9. 1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, dokonywanego na wniosek, określono w ustaleniach szczegółowych 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 i infrastrukturę techniczną.

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

- 1) granice stref ochronnych związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko dla urządzeń wykorzystujących energię słoneczną o mocy przekraczającej 100 kW, pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy;
- 2) wynikające z przepisów odrębnych dotyczących prawa lotniczego – 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 wokół Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta na części obszaru planu, w granicach wskazanych na rysunku planu;
- 3) w strefie ochrony sanitarnej cmentarza (50 m) wynoszącej do 50 m, oznaczonej na rysunku planu, zakaz lokalizowania zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 4) w strefie ochrony sanitarnej cmentarza (150 m) wynoszącej do 150 m, oznaczonej na rysunku planu, zakaz lokalizacji studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

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

- 1) układ komunikacyjny na obszarze objętym planem, służący obsłudze ruchu z terenów przyległych stanowią:
 - a) tereny komunikacji drogowej publicznej:
 - dróg zbiorczych: 1KDZ (ul. Srebrzyńska), 2KDZ (ul. Marcina Kasprzaka), 3KDZ, 1KDZ-KOR,
 - dróg lokalnych: 1KDL (ul. Artyleryjska), 2KDL (ul. Legionów) i 3KDL,
 - dróg dojazdowych: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD,
 - b) drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu,
 - c) inne tereny komunikacyjne: 1KP, 2KP, 3KP, 1KOR i 2KOR,
 - d) tereny zieleni urządzonej: 1ZP, 2ZP i 3ZP;
- 2) układ komunikacyjny zlokalizowany poza granicą obszaru objętego planem, służący obsłudze ruchu z terenów przyległych znajdujących się na obszarze objętym planem, stanowią ul. Cmentarna i ul. św. Jerzego;

- 3) połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają tereny dróg zbiorczych: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ i 1KDZ-KOR.

§ 12. 1. Ustala się następującą liczbę miejsc do parkowania:

- 1) dla samochodów osobowych:

- a) dla mieszkań – minimum 1 stanowisko na każdy lokal mieszkalny,
- b) dla usług – minimum 5 stanowisk na każde 1000 m² powierzchni obiektów usługowych;

- 2) dla rowerów:

- a) dla mieszkań – minimum 1 stanowisko na każde 10 lokali mieszkalnych,
- b) dla usług:
 - hotelowych – 1 stanowisko na każde 1000 m² powierzchni obiektów usługowych,
 - pozostałych – 6 stanowisk na każde 1000 m² powierzchni obiektów usługowych;

- 3) w przypadku zabudowy istniejącej podlegającej remontowi i przebudowie, a także w przypadku rozbudowy i nadbudowy zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, 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 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, należy przeznaczyć do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach dot. 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.

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

- 1) wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji 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 źródło zaopatrzenia w wodę – magistrala wodociągowa zlokalizowana w al. Włókniarzy;
- 2) podstawowe odbiorniki ścieków komunalnych – kolektor ogólnospławny II i III;
- 3) podstawowe źródła zaopatrzenia w gaz – gazociągi niskiego ciśnienia Dn 300 zlokalizowany w ul. Srebrzyńskiej oraz Dn 250 zlokalizowany w ul. Legionów;

- 4) podstawowe źródła zaopatrzenia w ciepło systemowe – rurociągi wody gorącej 2 x Dn 125 zlokalizowane w ul. św. Jerzego oraz 2 x Dn 125 zlokalizowane w ul. Marcina Kasprzaka;
- 5) podstawowe źródła zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowe Punkty Zasilania Drewnowska 110/15 kV oraz Łąkowa 110/15 kV.

§ 14. 1. Wskazuje się granicę terenu zamkniętego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1N, ustanowionego decyzją Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Min. Obr. Nar. poz. 115 i 230 oraz z 2025 r. poz. 54 i 139).

2. Dla oznaczonego na rysunku planu terenu zamkniętego wyznacza się strefę ochronną, której przebieg pokrywa się z granicami terenu zamkniętego.

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

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

- 1) 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD – dla dróg publicznych;
- 2) 1KDZ-KOR – dla drogi publicznej lub publicznie dostępnego samorządowego placu;
- 3) 1KOR, 2KOR – dla publicznie dostępnego samorządowego placu;
- 4) 1KP, 2KP, 3KP – dla publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszo-rowerowych;
- 5) 1ZP, 3ZP – dla publicznie dostępnych samorządowych parków;
- 6) 1UZ-UE-ZP – dla samorządowych instytucji usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub publicznie dostępnego samorządowego parku;
- 7) MW-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 7 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 19MW-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 wyłączeniem usług handlu hurtowego i usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren infrastruktury technicznej – z wyłączeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytek wpisany do ewidencji zabytków wraz z elementami i parametrami podlegającymi ochronie:

Symbol na rysunku planu	Nazwa zabytku	Elementy i parametry zabytku podlegające ochronie
E1	Kamienica przy ul. św. Jerzego 22, budynek frontowy	1) ochrona bryły i wysokości budynku 2) elewacja frontowa, tylna i północna: a) ukształtowanie - artykulacja pionowa i pozioma; b) detal architektoniczny: nadproża okienne, gzyms wieńczący z ornamentem, gzymsy podokienne, gzyms kordonowy, płyciny z ornamentem, metalowe wsporniki płyty balkonowej; c) zakaz ocieplania zewnętrznego

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:

- w terenach: 7MW-U, 13MW-U, 14MW-U i 16MW-U – maksimum 0,6,
- w terenie 19MW-U – maksimum 0,4,
- w pozostałych terenach – maksimum 0,55,

b) nadziemna intensywność zabudowy:

- w terenach 7MW-U i 16MW-U – minimum 0,001, maksimum 3,6,
- w terenach: 1MW-U, 2MW-U, 5MW-U, 6MW-U i 11MW-U – minimum 0,001, maksimum 3,3,
- w terenach: 3MW-U, 4MW-U, 8MW-U, 9MW-U, 10MW-U, 13MW-U, 14MW-U i 15MW-U – minimum 0,001, maksimum 3,0,
- w terenach: 12MW-U, 17MW-U i 18MW-U – minimum 0,001, maksimum 2,5,
- w terenie 19MW-U – minimum 0,001, maksimum 2,0,

c) maksymalna intensywność zabudowy:

- w terenach 7MW-U i 16MW-U – minimum 0,001, maksimum 4,8,
- w terenach: 1MW-U, 2MW-U, 5MW-U, 6MW-U i 11MW-U – minimum 0,001, maksimum 4,5,
- w terenach: 3MW-U, 4MW-U, 8MW-U, 9MW-U, 10MW-U, 13MW-U, 14MW-U i 15MW-U – minimum 0,001, maksimum 4,2,
- w terenach: 12MW-U, 17MW-U i 18MW-U – minimum 0,001, maksimum 3,7,
- w terenie 19MW-U – minimum 0,001, maksimum 2,8,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- w terenie 19MW-U – minimum 0,4,
- w terenach 7MW-U i 16MW-U – minimum 0,25,
- w terenach 13MW-U i 14MW-U – minimum 0,3,
- w pozostałych terenach – minimum 0,35;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- w strefie „A” oznaczonej na rysunku planu – maksimum 25,0 m z dopuszczeniem zwiększania maksymalnej wysokości do 30,0 m na powierzchni nieprzekraczającej 50% strefy na działce budowlanej,
- w strefie „B” oznaczonej na rysunku planu – maksimum 22,0 m z dopuszczeniem zwiększania maksymalnej wysokości do 25,0 m na powierzchni nieprzekraczającej 50% strefy na działce budowlanej,
- w strefie „C” oznaczonej na rysunku planu – maksimum 18,0 m,
- w strefie „D” oznaczonej na rysunku planu – maksimum 30,0 m,
- w strefie „E” oznaczonej na rysunku planu – maksimum 25,0 m,
- w strefie „F” oznaczonej na rysunku planu – maksimum 22,0 m z dopuszczeniem zwiększania maksymalnej wysokości do 30,0 m na powierzchni nieprzekraczającej 20% strefy na działce budowlanej,
- w terenach 12MW-U i 17MW-U – maksimum 18,0 m,
- w pozostałych terenach – maksimum 22 m, z wyjątkiem pasa o szerokości 3,0 m od linii zabudowy zlokalizowanych od strony terenów: 3KDL, 3KDD i 4KDD, dla których ustala się maksimum 18 m,

b) dachy - płaskie;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) dopuszczenie realizacji powierzchni biologicznie czynnej na tarasach lub stropodachach maksymalnie na 20% z udziału powierzchni ustalonej w pkt 1 lit. d, z zastrzeżeniem, że wymóg ten nie dotyczy powierzchni przekraczającej wartość minimalną,
- b) w terenach: 1MW-U, 2MW-U, 10MW-U i 12MW-U nakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych wyłącznie w obrębie linii zabudowy z dopuszczeniem przekroczenia linii zabudowy zjazdami do garaży podziemnych,
- c) w terenach 5MW-U i 6MW-U wprowadza się strefę zwiększonego udziału terenu biologicznie czynnego oznaczoną na rysunku planu, dla której ustala się:
 - zakaz realizacji kondygnacji podziemnych,
 - udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni strefy - minimum 50%.

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

1) minimalną powierzchnię działki:

- a) w terenie 12MW-U – 2500 m²,
- b) w terenach: 7MW-U, 8MW-U, 9MW-U, 13MW-U, 14MW-U, 15MW-U, 16MW-U, 17MW-U i 18MW-U – 1500 m²,
- c) w pozostałych terenach – 3000 m²;

2) minimalną szerokość frontu działki:

- a) w terenach: 7MW-U, 8MW-U, 9MW-U, 13MW-U, 14MW-U, 15MW-U, 16MW-U, 17MW-U i 18MW-U – 20,0 m,
- b) w pozostałych terenach – 35,0 m;

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

§ 18. 1. Dla terenu 1UZ-UE-ZP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren infrastruktury technicznej – z wyłączeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytek wpisany do ewidencji zabytków wraz z elementami i parametrami podlegającymi ochronie:

Symbol na rysunku planu	Nazwa zabytku	Elementy i parametry zabytku podlegające ochronie
E2	Dom mieszkalny przy ul. Legionów 99, budynek frontowy	1) Elewacja frontowa: a) ukształtowanie - artykulacja pionowa i pozioma, b) detal architektoniczny - gzymsy, gzymsy podokienne, portal drzwiowy z półkolistym oknem; 2) Elewacja tylna: a) ukształtowanie - artykulacja pionowa i pozioma, b) detal architektoniczny - gzymsy, gzymsy podokienne, zwieńczenie ryzalitu z ornamentem; 3) Elewacja wschodnia: a) ukształtowanie - artykulacja pionowa i pozioma, b) detal architektoniczny - gzymsy, gzymsy podokienne

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 – maksimum 0,25,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,001, maksimum 0,5,
 - c) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 0,6;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 14 m,
 - b) dachy:
 - płaskie,
 - dwuspadowe o spadkach połaci do 30° i kalenicy równoległej do ulicy;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz lokalizacji obiektów i funkcji - wprowadza się strefę zwiększonego udziału terenu biologicznie czynnego oznaczoną na rysunku planu, dla której ustala się udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni strefy - minimum 80%,

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 1300 m²;

- 2) minimalną szerokość frontu działki – 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren infrastruktury technicznej – z wyłączeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
 - c) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - d) w terenie 2ZP – teren usług gastronomii.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w terenie 2ZP udział powierzchni zabudowy – maksimum 0,08,
 - b) w terenie 2ZP nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,0001, maksimum 0,16,
 - c) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 0,8;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 7,5 m,
 - b) dachy – płaskie.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 2000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 20. 1. Dla terenów 1KOR i 2KOR obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren placu lub rynku;
- 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 zieleni urządzonej.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 0,4.

§ 21. 1. Dla terenu 1KDZ-KOR obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi zbiorczej lub placu lub rynku;
- 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 zieleni urządzonej.

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

- 1) klasę drogi – zbiorcza;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 43,3 m do 80,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 0,2;
- 2) wprowadza się strefę zwiększonego udziału terenu biologicznie czynnego oznaczoną na rysunku planu, dla której ustala się udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni strefy - minimum 80%.

§ 22. 1. Dla terenów: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) dla 1KDZ, 2KDZ i 3KDZ – teren drogi zbiorczej,
 - b) dla 1KDL, 2KDL i 3KDL – teren drogi lokalnej,
 - c) dla 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD – teren drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren infrastruktury technicznej – z wyłączeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
 - c) dla terenów 1KDZ i 2KDL – teren komunikacji szynowej.

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

- 1) dla terenu 1KDZ – ul. Srebrzyńskiej:
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 23,5 m do 39,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu 2KDZ – ul. Marcina Kasprzaka:
 - a) klasę Z – zbiorcza,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 20,3 m do 26,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu 3KDZ:
- a) klasę Z – zbiorcza,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 30,0 m do 32,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu 1KDL – ul. Artyleryjskiej:
- a) klasę L – lokalna,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 19,6 m do 23,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla terenu 2KDL – ul. Legionów:
- a) klasę L – lokalna,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 20,5 m do 30,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla terenu 3KDL:
- a) klasę L – lokalna,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 16,7 m do 19,4 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla terenu 1KDD:
- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,4 m do 19,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla terenu 2KDD:
- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 15,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla terenu 3KDD:
- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,2 m do 10,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dla terenu 4KDD:
- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) dla terenu 5KDD:
- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,7 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KP, 2KP i 3KP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej – z wyłączeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
 - b) teren zieleni urządzonej.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KP – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KP – zmienna od 9,1 m do 10,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KP – zmienna od 9,1 m do 10,1 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 0,2.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

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

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 26. 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

ARKUSZ ZBIORCZY

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w związku
z wyłożeniem do publicznego wglądu.**

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

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

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, z uwzględnieniem realizacji chodników oraz dróg dla pieszych i rowerów,
- budowa publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszo-rowerowych,
- realizacja publicznie dostępnych samorządowych placów,
- wyposażenie terenów dróg, publicznie dostępnych samorządowych placów oraz terenów ciągów pieszo-rowerowych w sieć oświetlenia ulicznego,
- realizacja niezbędnego oświetlenia w terenach publicznie dostępnych samorządowych parków,
- uzbrojenie terenu w sieć wodociagową oraz sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

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.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

Uzasadnienie
do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Srebrzyńskiej,
św. Jerzego, Legionów i Marcina Kasprzaka.

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LIX/1783/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11 maja 2022 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Srebrzyńskiej, św. Jerzego, Legionów i Marcina Kasprzaka.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 27 ha położony jest w centrum miasta, na granicy Strefy Wielkomiejskiej Łodzi, na terenie osiedla Stare Polesie. Charakteryzuje się zróżnicowaną strukturą zabudowy, w której przeważają tereny usługowe, które sukcesywnie przekształcają się w tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Cały obszar objęty planem stanowi jeden kwartał zabudowy, bez wystarczającej do jego pełnego wykorzystania obsługi komunikacyjnej. Ponadto, na obszarze brakuje przestrzeni publicznych oraz terenów zieleni, które poprawiłyby jakość przestrzeni przyszłych mieszkańców.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi obszar położony jest na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej WZ2 (tereny zabudowy wielofunkcyjnej). Ponadto zlokalizowany jest teren zamknięty wojskowy. Przez obszar planu wyznaczono również przebieg projektowanej drogi o klasie zbiorczej.

Głównym zadaniem projektu planu jest wprowadzenie ustaleń planistycznych sprzyjających przekształceniom kwartału w kierunku terenów mieszkaniowych, poprawie jakości życia, zamieszkania i użytkowania przestrzeni, w szczególności poprzez działania obejmujące:

- 1) wyznaczenie nowych dróg w celu zmniejszenia kwartałów zabudowy i ułatwienia poruszania się po obszarze, zwłaszcza użytkownikom pieszym,
- 2) wyznaczenie nowych przestrzeni publicznych, a także zapewnienie ciągłości powiązań tych przestrzeni,
- 3) kształtowanie właściwej obudowy dla przestrzeni publicznych poprzez regulację wypełnienia ich ścian oraz strefowanie wysokości,
- 4) określenie zasad i warunków realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym przekształceń terenów pouługowych.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24), zwany dalej „ustawą”.

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 uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:
 - a) określenie przeznaczenia terenów, spójne z dotychczasowymi założeniami i tendencjami w rozwoju obszaru oraz polityką przestrzenną Miasta wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, precyzujące założenia urbanistyczne dla jego funkcjonowania,
 - b) określenie zasad kształtowania zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz wskaźnikami i parametrami;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, zmniejszania podatności na zmiany klimatu, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin poprzez:

- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem: zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą oraz przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg,
 - b) dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji; nie wprowadza się zakazu, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - c) nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań w zakresie gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami i ochronę wód,
 - d) ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla wszystkich terenów, na których dopuszczona jest lokalizacja budynków oraz wprowadzenie stref zwiększonego udziału powierzchni biologicznie czynnej z nakazem zagospodarowania zielenią wysoką i średniowysoką w celu ochrony istniejącej zieleni lub wprowadzenia nowej;
- 3) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411) poprzez:
- a) ustalenie zasad ochrony środowiska,
 - b) ustalenie zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych,
 - c) ustalenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 4) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
- a) wskazanie linii rozgraniczających tereny przeznaczone pod zabudowę,
 - b) ustalenie wskaźników i parametrów zabudowy pozwalających na realizację inwestycji w sposób ekonomicznie uzasadniony;
- 5) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, uzasadniony potrzebami interesu publicznego oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego, możliwie w najmniejszym stopniu ingerujący w grunty stanowiące własność prywatną;
- 6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzyskanie uzgodnień z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa oraz poprzez:
- a) 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, na terenach, na których dopuszczona jest lokalizacja budynków,
 - b) wyznaczenie terenu zamkniętego - 1N;
- 7) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
- 8) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktu 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 projektu planu i zbieraniu wniosków
 - b) podanie do publicznej wiadomości informacji o wyłożeniu do publicznego wglądu i zbieraniu uwag
- 9) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wskazanie podstawowego źródła zaopatrzenia w wodę.
- Plan miejscowy nie ma wpływu na uwzględnienie w nim pozostałych wymagań, walorów i potrzeb, które uwzględnia się w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z art. 1 ust. 2 ww. ustawy.

2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

3. Wyznaczając poszczególne tereny z możliwością sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie terenów zabudowy w obszarze obsługiwanym za pomocą transportu publicznego, oraz ustalenie wskaźników i parametrów zabudowy pozwalających na realizację inwestycji w sposób ekonomicznie uzasadniony.

4. W projekcie planu nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej sieci ciepłowniczej. Podejmując decyzję Prezydent Miasta zważył interes miasta, gestora sieci infrastruktury technicznej oraz interesy prywatne właścicieli poszczególnych nieruchomości. Przepis art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym umożliwia organowi planistycznemu zawarcie w planie miejscowym postanowień, które mogą w konsekwencji w sposób istotny ograniczać lub nawet pozbawić właściciela lub użytkownika wieczystego możliwości wykonywania konstytucyjnie chronionego prawa własności. Jednakże taka poważna ingerencja w prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć. Rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest brakiem powszechnie obowiązujących przepisów prawnych nakazujących wprowadzenie określonych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu.

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

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęta uchwałą Nr LXXXVIII/2684/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 13 marca 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, wskazuje na potrzebę całościowej aktualizacji ustaleń Studium, która ma zostać dokonana w trakcie procedury planu ogólnego. Nie została jednak bezpośrednio wskazana konieczność aktualizacji ustaleń Studium w odniesieniu do obszaru objętego projektem planu, a obowiązujący plan miejscowy został uznany za aktualny. W związku z powyższym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium. Podtrzymane zostają kierunki rozwoju ustalone w Studium.

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

Prognoza finansowa określa potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy, co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Największym obciążeniem dla budżetu gminy będą koszty związane z nabyciem nieruchomości przewidzianych pod realizację inwestycji celu publicznego wraz z kosztami nabycia i wyburzenia budynków.

Należy pamiętać, że 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 jedynie skalę pewnych zjawisk, które mogą wystąpić w konsekwencji uchwalenia planu.