

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru dawnej fabryki Abrama Czamańskiego położonego w Łodzi
przy ulicy Senatorskiej 70.**

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 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679 i Nr 134, poz. 777) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), Rada Miejska w Łodzi

uchwała co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru dawnej fabryki Abrama Czamańskiego położonego w Łodzi przy ulicy Senatorskiej 70, o zwanego dalej „planem”, wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, wykonanym na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:1000;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały;

- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącym załącznik Nr 3 do uchwały;
- 4) paletą barw możliwych do zastosowania przy wykańczaniu elewacji budynków ich elementów oraz ogrodzeń i obiektów małej architektury – stanowiącą załączniki o numerach: 4a i 4b do uchwały.

2. Stwierdza się zgodność planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” uchwalonego uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.

§ 2. 1. Granice obszaru objętego planem wyznaczają:

- 1) od północy: ulica Milionowa;
- 2) od wschodu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) od południa: ulica Senatorska;
- 4) od zachodu: tereny produkcyjno-usługowe.

2. Szczegółowe granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, będącym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały i stanowiącym integralną część planu.

§ 3. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 1000, określony w § 1 ust. 1 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, obejmujący obszar określony w § 2 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu, nieruchomości lub ich części, oznaczone w tekście oraz na rysunku planu symbolem cyfrowym;
- 5) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy prawa powszechnie obowiązującego;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które dominuje na wskazanym obszarze;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć określone w planie przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i nie jest z nim sprzeczne;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, w której może być umieszczona ściana budynku, z zakazem jej przekraczania, a który to zakaz nie dotyczy takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, do wartości 1,5 m od ustalonej linii, a także rynny, rury spustowej, podokienników innych detali wystroju architektonicznego oraz kondygnacji podziemnych budynku i infrastruktury technicznej;

- 10) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, w której obowiązkowo należy usytuować całą powierzchnię ściany budynku, z zakazem jej przekraczania, a który to zakaz nie dotyczy takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, do wartości 1,5 m od ustalonej linii, a także rynny, rury spustowej, podokienników innych detali wystroju architektonicznego oraz kondygnacji podziemnych budynku i infrastruktury technicznej;
- 11) **linii obowiązkowego usytuowania ściany budynku w granicy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu stanowiącą granicę działki ewidencyjnej lub jej część, wskazaną na rysunku planu, bezpośrednio przy której, nakazuje się usytuowanie całej powierzchni ściany budynku;
- 12) **punkcie identyfikacyjnym** – należy przez to rozumieć oznaczenie graficzne na rysunku planu mające na celu wskazanie lokalizacji przebiegu linii: granicy opracowania planu, rozgraniczającej, zabudowy lub obowiązkowego umieszczenia ściany budynku w granicy, usytuowanych na granicach ewidencyjnych działek lub narożnikach ścian i ogrodzeń, stanowiących treść mapy, na której sporządzono rysunek planu;
- 13) **zabudowie produkcyjno-usługowej**, oznaczonej symbolem „PU” - należy przez to rozumieć zagospodarowanie terenu w postaci planowanych: budynków służących produkcji i magazynowaniu, budynków użyteczności publicznej (z wyłączeniem warsztatów obsługi pojazdów i stacji tankowania pojazdów, budynków przeznaczonych na potrzeby opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej w postaci szpitali i domów opieki) oraz istniejących obiektów budowlanych, ich części lub ich odbudowy, które planowane są do użytkowania na cele realizowane w wymienionych budynkach planowanych, a także służących tej zabudowie budynków gospodarczych, garaży, budynków z pomieszczeniami technicznymi i gospodarczymi, dojść, dojazdów, urządzeń budowlanych, zieleni i obiektów małej architektury;
- 14) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia otworów i prześwitów na powierzchni jednego przęsła wraz z cokołem zachowuje wartości minimalne określone w ustaleniach szczegółowych;
- 15) **pierzei** – należy przez to rozumieć ciąg elewacji frontowych, stanowiących jedną stronę placu, ulicy lub ciągu pieszego, traktowany jako całość przestrzenna;
- 16) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć ustaloną w procencie część działki, która może być zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym;
- 17) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 18) **kondygnacji** – należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną;
- 19) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wymiar pionowy budynku liczony od poziomu najniżej położonego wejścia do budynku do kalenicy dachu lub najwyższego punktu dachu płaskiego;
- 20) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki, poprzez którą możliwy jest dostęp do niej, a której wymiar ustalono w treści planu, na wskazanej rysunkiem planu granicy działki ewidencyjnej, linii rozgraniczającej lub linii zabudowy;

- 21) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty, systemy, urządzenia, instalacje i sieci służące do przesyłania: energii elektrycznej, wody (w tym technologicznej i do celów przeciwpożarowych), energii cieplnej, ścieków, gazów technicznych i telekomunikacji;
- 22) **logotypie** – należy przez to rozumieć symbol graficzny firmy lub przedsiębiorcy;
- 23) **tablicy reklamowej** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie, którego zadaniem jest przedstawienie nazwy, imienia i nazwiska przedsiębiorcy lub innej instytucji oraz miejsca prowadzenia działalności gospodarczej i rodzaju działalności gospodarczej, lokalizowany jako element wolnostojący albo umieszczany na budynku lub ogrodzeniu wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 24) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek formie materialnej, w tym logotyp, którego zadaniem jest promocja i informacja o produkcie lub usłudze, lokalizowany jako element wolnostojący albo umieszczany na budynku lub ogrodzeniu wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 25) **przestrzennych literach blokowych** – należy przez to rozumieć formę urządzenia reklamowego w postaci znaków i liter, o wymiarach maksymalnych ustalonych w planie;
- 26) **wysięgniku** – należy przez to rozumieć element konstrukcji tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego, umieszczony prostopadłe do elewacji budynku;
- 27) **markizie** – należy przez to rozumieć składany daszek, osłaniający okno lub witrynę sklepową;
- 28) **reklamowej siatce ochronnej** – należy przez to rozumieć zabezpieczenie prac na rusztowaniach w jakiegokolwiek formie materialnej, montowane na czas prowadzenia prac budowlanych lub remontowo – renowacyjnych obiektu budowlanego, a na którym umieszczono treści tablicy reklamowej;
- 29) **słupku reklamowym** – należy przez to rozumieć wolnostojący element konstrukcyjny z zamocowanymi na nim tablicami reklamowymi lub urządzeniami reklamowymi;
- 30) **akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć fragment budynku lub jego narożnik zaakcentowany w formie wypiętrzonego wykusza, wieży, czy elementów geometrycznych, m. in. rotundy, walca bądź prostopadłościanu;
- 31) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, który koncentruje uwagę obserwatora w obszarze określonym w planie ze względu na swoją wysokość i wyróżniającą się formę architektoniczną w szczególności komin fabryczny;
- 32) **stanie pierwotnym** – należy przez to rozumieć potwierdzone wynikami badań konserwatorskich formę i wystrój, rodzaj materiału i kształt poszczególnych elementów, w tym okien, drzwi, wrót i detali architektonicznych na elewacjach jaki posiadał obiekt budowlany w chwili ukończenia jego budowy;
- 33) **pierwotnej kolorystyce** – należy przez to rozumieć potwierdzone wynikami badań konserwatorskich barwy zewnętrznych tynków, okien, ślusarki oraz drzwi zewnętrznych lub materiałów użytych do budowy ścian zewnętrznych, a w tym kolorystyki ich spoin, jakie posiadał obiekt budowlany w chwili ukończenia jego budowy;

- 34) **elemencie in situ** – należy przez to rozumieć element budynku znajdujący się w stanie pierwotnym, który nie został przemieszczony z miejsca wbudowania od chwili ukończenia budowy budynku;
- 35) **zaleceniach konserwatorskich** – należy przez to rozumieć określenie w formie pisemnej, przez właściwe służby konserwatorskie sposobu korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich, a także zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w tym zabytku.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 4. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PU**, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa produkcyjno-usługowa (PU).

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji:

- a) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na warunkach określonych w ust. 7,
- b) ogrodzeń wyłącznie w linii rozgraniczającej terenu oraz w granicy pomiędzy działkami nr ew. 6/26, 6/37 i 6/39,
- c) ogrodzeń wyłącznie ażurowych o wysokości do 2,0 m oraz powierzchni otworów i prześwitów minimum 50%,
- d) tymczasowych obiektów budowlanych wyłącznie z zachowaniem ust. 8,
- e) anten i urządzeń technicznych związanych ze stacjami bazowymi telefonii komórkowej wyłącznie na wolnostojących kominach, z zachowaniem warunku:
 - zakazu stosowania okrągłych lub eliptycznych form czaszy anteny,
 - sytuowania anten na wysokości do 7,0 m poniżej szczytu komina i nie wyżej niż 30,0 m nad powierzchnią terenu;

2) nakaz:

- a) wykonania kolorystyki elewacji budynków nie będących historycznymi obiektami budowlanymi, w sposób nawiązujący do kolorystyki historycznych obiektów budowlanych na terenie, z użyciem nie więcej niż trzech różnych materiałów okładzin zewnętrznych i w maksimum trzech barwach z zestawu barw ustalonych w załączniku Nr 4b do uchwały oraz z zachowaniem warunku stosowania jednej barwy dla ścian, pozostałych barw dla detalu architektonicznego, stolarki lub ślusarki,
- b) ujednolicenie kolorystyki dachów, utrzymane w odcieniach brązu, grafitu lub naturalnej blachy ocynkowanej z wykluczeniem pokrycia dachów blachą trapezową, blachodachówką i poliwęglanem;

3) zakaz lokalizacji:

- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- b) wolnostojących masztów,

- c) ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych oraz z siatki,
 - d) napowietrznych sieci i napowietrznych przyłączy infrastruktury technicznej,
 - e) wolnostojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 4) za zgodne z planem projekty podziału nieruchomości lub działek, jeśli w wyniku podziału powstaną działki o parametrach spełniających warunki określone w ust. 8 w pkt 12-15.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) nakaz:
- a) zbiórki odpadów komunalnych i zbiórki selektywnej, indywidualnie, w miejscach wyznaczonych wyłącznie w budynkach, w obrębie nieruchomości,
 - b) wywozu i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) maksymalnego zachowania istniejących drzew;
- 2) w ramach kształtowania klimatu akustycznego w środowisku:
- a) teren nie podlega ochronie w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) zakaz lokalizacji źródeł hałasu, przekraczających dopuszczalne standardy akustyczne w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakaz zapewnienia na granicy terenu od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej poziomu standardu akustycznego o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o którym mowa w przepisach odrębnych jak dla „terenu w strefie śródmiejskiej miast powyżej stu tysięcy mieszkańców”;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć dla których istnieje obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wprowadza się:

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej historycznego ukształtowania zabudowy przemysłowej oraz strefę ochrony archeologicznej, w których zawiera się teren, zwane dalej strefami, dla których ustalenia ochrony, opisane są w pkt 4;
- 2) ustalenia ochrony, opisane w pkt 3 dla zabytków na obszarze strefy, w postaci wskazanych na rysunku planu i opisanych numerami:
- a) historycznego zespołu budowlanego,
 - b) historycznych obiektów budowlanych wchodzących w skład historycznego zespołu budowlanego:
 - 1a - dawny budynek fabryczny przędzalni w którym mieściły się m.in.: skład przędzy, skład surowca, wilkownia i pralnia, w postaci parterowej hali szedowej, murowanej,
 - 1b - dawny budynek fabryczny pełniący funkcję m.in.: suszarni, wykończalni, składu surowca, ambulatorium, kantoru, dwukondygnacyjny, murowany,
 - 1c - dawny budynek fabryczny wykończalni, farbiarni, dwukondygnacyjny, murowany,
 - 1d - dawny budynek fabryczny - murowana wieża, akcent architektoniczny historycznego zespołu budowlanego stanowiąca integralną część historycznego obiektu budowlanego oznaczonego na rysunku planu numerem 1c,

- 1e - dawny budynek fabryczny farbiarni i wykończalni, dwukondygnacyjny, murowany,
- 1f - dawny budynek fabryczny maszynowni, ślusarni, kuźni i składu technicznego, dwukondygnacyjny, murowany,
- 1g i 1h – dawne budynki fabryczne kotłowni, murowane;

3) ustalenia ochrony zabytków, w postaci:

a) dopuszczenia:

- wyłącznie przebudowy obiektów, w oparciu o zalecenia konserwatorskie oraz pod nadzorem właściwych służb konserwatorskich, jeżeli taki wymóg zostanie ustalony w zaleceniach konserwatorskich, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,
- zwiększenia ilości kondygnacji historycznego obiektu budowlanego, oznaczonego na rysunku planu numerem 1a, przy zachowaniu jego istniejącej wysokości, istniejącej konstrukcji nośnej i istniejących stropów,
- wykonania wszystkich elementów obiektów małej architektury w obrębie wnętrza architektoniczno-krajobrazowego lub obszaru ekspozycji w jednolitej stylistyce i z jednakowych materiałów (z wykluczeniem użycia poliwęglanów),
- budowy obiektu budowlanego będącego odbudową dominanty przestrzennej, dawnego komina, w miejscu jego pierwotnej lokalizacji, przy zachowaniu jego kształtu i wielkości według stanu pierwotnego lecz nie wyższego niż 40,0 m lub w kształcie walca o średnicy równej średnicy podstawy komina według stanu pierwotnego, w przypadku odbudowy komina o wysokości nie przekraczającej wysokości historycznego obiektu budowlanego oznaczonego na rysunku planu numerem 1h,
- zmiany wymiaru dachu, w wielkościach wynikających z prac termomodernizacyjnych, nie naruszających jego kształtu,

b) nakazu:

- utrzymania wieży jako akcentu architektonicznego historycznego zespołu budowlanego,
- przebudowy historycznych obiektów budowlanych na podstawie dokumentacji projektowej uwzględniającej zalecenia konserwatorskie, która zapewnia w przyjętych rozwiązaniach przywrócenie do stanu pierwotnego, w szczególności: elementów konstrukcyjnych oraz elementów detalu architektonicznego, ceglanego lica elewacji (z wyłączeniem historycznego obiektu budowlanego oznaczonego na rysunku planu numerem 1b), kształtu, wielkości i rozmieszczenia stolarki i ślusarki okiennej oraz otworów drzwiowych, z dopuszczeniem wykonania ślusarki z aluminium,
- wykonania w ramach przebudowy wyłącznie pierwotnej kolorystyki elewacji historycznych obiektów budowlanych ustalonej w oparciu o posiadane badania architektoniczne lub konserwatorskie, a w przypadku braku tych badań ich wykonania, natomiast w przypadku braku możliwości ustalenia pierwotnej kolorystyki zastosowania na elewacji maksimum trzech barw z palety stanowiącej załącznik Nr 4a do uchwały, z użyciem nie więcej niż trzech materiałów okładzin oraz z zachowaniem warunku stosowania jednej barwy dla ścian, pozostałych barw dla detalu architektonicznego, stolarki lub ślusarki,
- wykonania kolorystyki ogrodzeń i obiektów małej architektury w maksimum trzech barwach z palety stanowiącej załącznik Nr 4a do uchwały,

- wyłącznie malowania elewacji historycznego obiektu budowlanego oznaczonego na rysunku planu numerem 1b, w sposób nawiązujący do kolorystyki historycznych obiektów budowlanych w pierzei ulicy Milionowej, z zachowaniem barw ustalonych w załączniku Nr 4a do uchwały oraz z zachowaniem warunku stosowania jednej barwy dla ścian, pozostałych barw dla detalu architektonicznego, stolarki lub ślusarki,
- z wyłączeniem budowy będącej odbudową historycznego obiektu budowlanego, zachowania minimum jednego elementu ślusarki jako elementu in situ, z dopuszczeniem realizacji od strony wewnętrznej budynku dodatkowej ślusarki wykonanej współcześnie posiadającej podział elementu in situ,
- w przypadku wymiany na nowe okien i ślusarki oraz drzwi i wrót w historycznych obiektach budowlanych, zachowania ich podziału, geometrii profili i pozostałych części, a także wypełnienia, jakie posiadały te elementy w stanie pierwotnym, lub w oparciu o zalecenia konserwatorskie,
- odtworzenia lub uzupełnień istniejących detali architektonicznych wyłącznie z materiałów tradycyjnych,
- lokalizacji i sposobu montażu masztów i urządzeń technicznych na historycznych obiektach budowlanych, będących niezbędnymi do ich użytkowania zgodnie z ich przeznaczeniem, w oparciu o zalecenia konserwatorskie,
- zaznaczenia we fragmencie planowanej do wykonania lub remontu istniejącej nawierzchni, w miejscu lokalizacji dominanty przestrzennej, dawnego komina, wskazanej na rysunku planu, poprzez zastosowania innego materiału lub jego kolorystyki, wyróżniających ją z pozostałej części nawierzchni,

c) zakazu:

- rozbiórki historycznych obiektów budowlanych,
- budowy nie będącej odbudową historycznego obiektu budowlanego zniszczonego w wyniku katastrofy budowlanej lub rozebranego w oparciu o decyzję administracyjną nakazującą rozbiórkę ze względu na zły stan techniczny i brak technicznych możliwości remontu lub przebudowy,
- odbudowy o której mowa powyżej innej niż w miejscu dotychczasowej lokalizacji, bez możliwości etapowania oraz z zachowaniem tych samych parametrów oraz formy jakie miał obiekt rozebrany, w tym w szczególności: powierzchni zabudowy, wysokości i ilości kondygnacji budynku, kształtu i wymiarów dachu, liczby, formy i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, kształtu i wymiarów oraz ilości i lokalizacji detali architektonicznych, a także z zastosowaniem tych samych technologii budowlanych oraz konstrukcji, chyba, że inne ustalenia wynikają z zaleceń konserwatorskich,
- lokalizacji miejsc postojowych koniecznych przy realizacji przeznaczenia budynku w kondygnacjach nadziemnych historycznych obiektów budowlanych,
- lokalizacji w miejscu rozebranych historycznych obiektów budowlanych, urządzeń technicznych, infrastruktury technicznej, wykonywania składowisk, utwardzeń i miejsc postojowych dla pojazdów,
- lokalizacji na obiektach budowlanych, z wyłączeniem kominów, urządzeń technicznych, w tym telefonii komórkowej, nie związanych z obiektem tj. nie będących niezbędnymi do jego użytkowania zgodnie z jego przeznaczeniem,
- wykonywania zewnętrznego ocieplenia ścian,

- montowania na ścianach zewnętrznych skrzynek przyłączy elektrycznych i telekomunikacyjnych wystających poza ich powierzchnię oraz w barwie innej niż ta ściana, a także anten oraz urządzeń klimatyzatorów niezależnie od sposobu ich montażu na ścianie zewnętrznej,
- montowania na ścianach zewnętrznych, skrzynek przyłączy gazowych wykonanych z innych materiałów niż stal lub żeliwo oraz w barwie innej niż grafitowa, antracytowa lub w barwie tej ściany,
- stosowania rolet, krat i okiennic, jako zabezpieczenia okien, drzwi i słusarki w historycznych obiektach budowlanych,
- lokalizacji miejsc postojowych w obrębie lokalizacji dominanty przestrzennej w postaci dawnego komina, wskazanej na rysunku planu;

4) ustalenia ochrony stref, w postaci:

a) nakazu:

- prowadzenia nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach związanych ze zmianą zagospodarowania terenu tam gdzie prowadzone będą roboty ziemne,
- prowadzenia nadzorów archeologicznych w oparciu o pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, o które należy wystąpić nie później niż 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji,
- w przypadku ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego wykonania badań archeologicznych wraz z przerwaniem prac budowlanych i udostępnieniem terenu do badań archeologicznych,
- oznakowania nowoodkrytych stanowisk archeologicznych, ich zabezpieczenia i powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, z jednoczesnym dopuszczeniem powiększenia strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych,
- uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego podczas wykonywania prac ziemnych prowadzonych przy inwestycjach liniowych,

b) zakazu:

- lokalizacji urządzeń technicznych oraz zieleni o wysokości w stanie pełnego wzrostu naturalnego przekraczającej 1,5 m, w pasie terenu z ograniczeniem nasadzeń zieleni, wskazanym na rysunku planu,
- lokalizacji drzew w pierzei ulic oraz wzdłuż wschodniej granicy terenu, o wysokości w stanie pełnego wzrostu naturalnego przekraczającej 7,0 m i w odległości mniejszej niż 7,5 m między sobą,
- wykonania nawierzchni fragmentu terenu położonego pomiędzy ustaloną linią rozgraniczającą od strony ulicy Milionowej i obowiązującą linią zabudowy innej niż z bruku, kostek granitowych, z płyt kamiennych.

6. W zakresie zasad ochrony dóbr kultury współczesnej nie formułuje się ustaleń.

7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) dla obiektów budowlanych na terenie, nie będących historycznymi obiektami budowlanymi dopuszczenie urządzenia reklamowego na budynku wyłącznie w formie napisu na tablicy,

z zachowaniem warunków: długość - 2,5 m, wysokość - 0,5 m, wysokość umieszczenia 3,0 m, od poziomu wejścia oraz z zachowaniem jednakowej odległości pomiędzy tablicami,

2) dla historycznych obiektów budowlanych lub dla budynków będących ich odbudową:

a) dopuszczenie:

- na budynkach posiadających pilastry wzdłuż ulicy Milionowej i ulicy Senatorskiej, z zastrzeżeniem lit. b, stosowania urządzenia reklamowego wyłącznie w formie napisu na tablicy lub przestrzennych liter blokowych, z zachowaniem warunków: długość równa odległości pomiędzy pilastrami (bez uwzględniania szerokości pilastra), wysokość, w tym przestrzennych liter blokowych - 0,4 m, lokalizacja na elewacji - symetrycznie pomiędzy poziomą górną krawędzią otworu pierwszej kondygnacji i poziomą dolną krawędzią otworu drugiej kondygnacji, a dla budynków parterowych dolna krawędź tablicy na wysokości 0,2 m nad górną krawędzią otworu oraz umieszczeniem tablicy symetrycznie w osi pionowej otworu, wzornictwo liter jednakowe dla wszystkich tablic lokalizowanych na jednej elewacji, barwa liter oraz tła z jednej palety barw,
- na budynkach wzdłuż ulicy Milionowej nie posiadających pilastrów, z zastrzeżeniem lit. b, stosowania urządzeń reklamowych wyłącznie w formie napisu na tablicy lub przestrzennych liter blokowych, z zachowaniem warunków: długość równa długości okna, wysokość, w tym przestrzennych liter blokowych - 0,5 m, oraz umieszczeniem tablicy w osi pionowej otworu,
- treści urządzeń reklamowych na siatkach zabezpieczających rusztowania, montowanych przy remoncie elewacji od strony ulic, przy zachowaniu maksymalnej ich powierzchni 30 % powierzchni siatki, oraz wykonaniu na pozostałej części wizerunku remontowanej elewacji,
- umieszczania przestrzennych liter blokowych, umieszczanych w oparciu o zalecenia konserwatorskie na dachach historycznych obiektów budowlanych, z wyłączeniem dachów budynków oznaczonych na rysunku planu numerami: 1a i 1b i przy zachowaniu maksymalnej wysokości liter 1,5 m,

b) zakaz:

- sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na historycznych obiektach budowlanych oznaczonych na rysunku planu numerami: 1c i 1e oraz na wschodniej elewacji historycznych obiektów budowlanych oznaczonych numerami: 1a i 1h oraz na zachodniej elewacji historycznego obiektu budowlanego, oznaczonego numerem 1a,
- sytuowania urządzeń reklamowych na historycznym obiekcie budowlanym oznaczonym na rysunku planu numerem 1d;

3) dla wszystkich obiektów budowlanych na terenie,

- a) dopuszczenie stosowania tablic reklamowych na elewacji budynku wyłącznie w formie pojedynczych tablic z przezroczystego lub półprzezroczystego tworzywa o grubości do 1cm lub tablic z metali półszlachetnych, przy czym wymiar tablicy nie może być większy niż 0,9 m x 0,7 m, montowanych na śrubach dystansowych wyłącznie pionowo przy wejściu do budynku i w pasie od 1,1 m do 2,2 m od poziomu tego wejścia oraz w odległości nie większej niż 0,5 m od krawędzi otworu wejścia,

b) zakaz:

- stosowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych emitujących pulsujące lub fosforyzujące oświetlenie,
- umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w sposób powodujący zasłanianie detalu architektonicznego lub w odległości mniejszej niż 0,5 m od numerów adresowych budynku i nazw ulicy,
- umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na wysięgnikach,
- umieszczania tablic reklamowych oraz ich treści na ogrodzeniach, szybach i drzwiach,
- realizacji malowideł naściennych,
- stosowania reklamowych siatek ochronnych;

4) dopuszczenie instalacji na terenie maksimum czterech słupków reklamowych, z tablicami reklamowymi o maksymalnej powierzchni 0,04 m² każda.

8. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy ustala się:

- 1) sytuowanie obiektów budowlanych, zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy oraz linią obowiązkowego usytuowania ściany budynku w granicy, wyznaczonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem kolejnego punktu;
- 2) dopuszczenie budowy pojedynczych tymczasowych obiektów budowlanych, wyłącznie w pasie ich sytuowania ustalonym na rysunku planu, z zachowaniem warunków:
 - a) realizacja maksymalnie dwóch budynków, przeznaczonych wyłącznie jako portiernie,
 - b) ściany budynków murowane,
 - c) maksymalna powierzchnia pojedynczego budynku 6,0 m²,
 - d) maksymalna wysokość budynku 3,5 m,
 - e) minimalna odległość pomiędzy budynkami 50,0 m;
- 3) dopuszczenie wyłącznie remontu garaży istniejących na działkach nr ew. 6/26 i 6/37;
- 4) wysokość projektowanych budynków produkcyjnych, magazynowych nie będących historycznymi obiektami budowlanymi lub ich odbudową, jedna kondygnacja lecz nie więcej niż 11,0 m;
- 5) wysokość projektowanych budynków usługowych, nie będących historycznymi obiektami budowlanymi lub ich odbudową, do dwóch kondygnacji lecz nie więcej niż 8,5 m;
- 6) wysokość budynków technicznych, gospodarczych i garaży, jedna kondygnacja, bez poddaszy użytkowych, lecz nie więcej niż 5,5 m;
- 7) zakaz:
 - a) przechowywania i składowania poza budynkami surowców i towarów, używanych i wytwarzanych w ramach prowadzonej działalności w obiektach budowlanych lub w ramach użytkowania obiektu budowlanego;

b) sytuowania wolnostojących budynków stacji energetycznych, technicznych, gospodarczych i garaży w pierzei;

8) intensywność zabudowy dla terenu maksimum 1,13;

9) wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu maksimum 62%;

10) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu minimum 10%;

11) dachy projektowanych budynków, nie będących historycznymi obiektami budowlanymi lub ich odbudową, o kącie nachylenia połaci do 15°;

12) minimalną powierzchnię działek budowlanych nie mniejszą niż 8000 m², z zastrzeżeniem kolejnego punktu;

13) wymiary działki dla stacji elektroenergetycznej zgodne z wymaganiami technicznymi dla funkcjonowania tych obiektów, z zachowaniem minimalnych wymiarów 10,0 m x 10,0 m;

14) minimalną szerokość frontu działki, z zastrzeżeniem punktu poprzedniego:

a) wzdłuż ustalonej linii zabudowy od strony ulicy Milionowej i ulicy Senatorskiej – 250,0 m,

b) wzdłuż granicy pomiędzy działkami nr ew. 6/39 i nr ew. 6/26 – 30,0 m,

c) wzdłuż granicy pomiędzy działkami nr ew. 6/39 i nr ew. 6/37 – 70,0 m;

15) wydzielenie działki dla istniejącej lub projektowanej stacji transformatorowej wymaga poza parametrami umożliwiającymi realizację stacji, zapewnienia dojazdu do drogi publicznej.

9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie formułuje się ustaleń.

10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie formułuje się ustaleń.

11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy nie formułuje się ustaleń.

12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) obsługę komunikacyjną poprzez istniejące pojedyncze zjazdy z ulic: Milionowej i Senatorskiej;

2) obowiązek wyposażenia w miejsca postojowe, dotyczący realizacji nowego budynku lub zmiany sposobu użytkowania budynku istniejącego, w ilości:

a) dla obiektów handlowych lub części handlowych obiektów – licząc łącznie:

- jedno ogólnodostępne stanowisko na każde 50 m² powierzchni sprzedaży,
- jedno stanowisko na każdych trzech pracowników,
- jedno stanowisko dostaw towarów,

b) dla obiektów hotelowych lub części hotelowych obiektów – licząc łącznie:

- jedno ogólnodostępne stanowisko na cztery pokoje hotelowe,

- jedno stanowisko na każdych trzech pracowników,
 - jedno stanowisko dostaw towarów,
- c) dla obiektów gastronomicznych lub części gastronomicznych obiektów – licząc łącznie:
- jedno ogólnodostępne stanowisko na cztery miejsca konsumpcyjne,
 - jedno stanowisko na każdych trzech pracowników,
 - jedno stanowisko dostaw towarów,
- d) dla obiektów produkcyjnych lub części produkcyjnych obiektów – licząc łącznie:
- jedno ogólnodostępne stanowisko na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - jedno stanowisko na każde rozpoczęte trzy miejsca pracy,
 - jedno stanowisko dostaw towarów,
- e) dla pozostałych budynków usługowych obiektów lub części usługowych pozostałych budynków – licząc łącznie:
- jedno ogólnodostępne stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - jedno stanowisko na każdych trzech pracowników,
 - jedno stanowisko dostaw towarów;
- 3) wyposażenie terenu w zbiorcze sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i wód opadowych, zaopatrzenia w ciepło, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne i gazowe, oraz inne powiązane z ogólno miejskimi systemami uzbrojenia;
- 4) dla zaopatrzenia w wodę jako podstawowe źródło zasilania istniejący wodociąg o średnicy 200 mm zlokalizowany w ul. Milionowej oraz istniejący wodociąg o średnicy 100 mm w ul. Senatorskiej;
- 5) dla odprowadzenia ścieków komunalnych:
- a) do czasu budowy rozdzielczego systemu kanalizacji odprowadzenie według stanu istniejącego,
 - b) obowiązek podczyszczania ścieków w miejscu wytwarzania, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczać będą wielkości dopuszczalne, określone w przepisach odrębnych;
- 6) dla odprowadzenia wód opadowych:
- a) nakaz rozdzielania instalacji odbioru wód opadowych od instalacji kanalizacji sanitarnej podczas prowadzenia działań inwestycyjnych polegających na zmianie sposobu użytkowania lub przebudowie budynków,
 - b) obowiązek ograniczenia odpływu wód opadowych poprzez stosowanie urządzeń do wykorzystania ich na miejscu lub retencji terenowej z rozsączeniem w gruncie,
 - c) obowiązek zainstalowania separatorów substancji ropopochodnych i osadników na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i parkingów;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) podstawowe zasilanie w energię elektryczną, na terenie obszaru objętego niniejszym planem, z rozdzielni GSZ SN6kV i stacji transformatorowo-rozdzielczej poprzez sieć kablową średniego (6kV) i niskiego (0,4kV) napięcia,

- b) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych SN/NN, w odległości minimum 15,0 m od linii rozgraniczającej,
 - c) nowa sieć SN i NN, wyłącznie w postaci kablowej podziemnej;
- 8) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o:
- a) miejską sieć ciepłowniczą,
 - b) źródła wytwarzające energię cieplną w oparciu o energię elektryczną i odnawialną, gaz ziemny, lekki olej opałowy,
 - c) źródła spełniające standardy energetyczno-ekologiczne oraz posiadające certyfikaty na „znak bezpieczeństwa ekologicznego”;
- 9) zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazową;
- 10) sieć telekomunikacyjna:
- a) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej podziemnej,
 - b) obsługę terenu przez operatorów telefonii stacjonarnej i komórkowej.

13. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się:

- 1) istniejące budynki nie spełniające ustaleń w zakresie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy pozostawia się do użytkowania bez prawa zmiany sposobu użytkowania i wyłącznie z prawem remontu;
- 2) zakaz innego sposobu urządzania i użytkowania terenu niż ustalone w planie.

14. W zakresie stawki procentowej służącej pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy ustala się stawkę w wysokości 30%.

§ 5. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KD(Z)**, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe, fragment ulicy KD(Z) – klasy zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, miejsca postojowe, zieleń, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz lokalizacji i instalacji:

- 1) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 2) napowietrznych sieci i napowietrznych przyłączy infrastruktury technicznej;
- 3) masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się obowiązek wywozu i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się, strefę ochrony konserwatorskiej historycznego ukształtowania zabudowy przemysłowej oraz strefę ochrony archeologicznej, w których zawiera się teren, dla których ustalenia ochrony wskazują:

- 1) nakaz:

- a) prowadzenia nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach związanych ze zmianą zagospodarowania terenu tam gdzie prowadzone będą roboty ziemne,
- b) prowadzenia nadzorów archeologicznych w oparciu o pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, o które należy wystąpić nie później niż 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji,
- c) w przypadku ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego wykonania badań archeologicznych wraz z przerwaniem prac budowlanych i udostępnieniem terenu do badań archeologicznych,
- d) oznakowania nowoodkrytych stanowisk archeologicznych, ich zabezpieczenia i powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, z jednoczesnym dopuszczeniem powiększenia strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych,
- e) uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego podczas wykonywania prac ziemnych prowadzonych przy inwestycjach liniowych;

2) zakaz:

- a) lokalizacji, zieleni i urządzeń technicznych o wysokości w stanie pełnego wzrostu przekraczającej 1,5 m, w pasie terenu z ograniczeniem nasadzeń zieleni, wskazanym na rysunku planu,
- b) lokalizacji drzew w pierzei ulic, o wysokości w stanie pełnego wzrostu naturalnego przekraczającej 7,0 w odległości mniejszej niż 15,0 m między sobą,
- c) wykonania nawierzchni fragmentu terenu położonego pomiędzy ustaloną linią rozgraniczającą od strony ulicy Milionowej, a granicą opracowania planu, innej niż z bruku, kostek granitowych, z płyt kamiennych.

6. W zakresie zasad ochrony dóbr kultury współczesnej nie formułuje się ustaleń.

7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie formułuje się ustaleń.

8. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy nie formułuje się ustaleń.

9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie formułuje się ustaleń.

10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie formułuje się ustaleń

11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu nie formułuje się ustaleń.

12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się następujące warunki i parametry funkcjonalno-techniczne:

1) dla terenu 2KD(Z) – fragment ul. Milionowej:

- a) klasę Z – zbiorcza,

- b) południową linię rozgraniczającą zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) część terenu pod pas drogowy ul. Milionowej, zawartej w granicy planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) ustala się zakaz lokalizacji w liniach rozgraniczających, ciągów pieszych i urządzeń obiektów budowlanych, nie związanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego.

13. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu nie formułuje się ustaleń.

14. W zakresie stawki procentowej służącej pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy nie stwierdza się wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 7. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Tomasz KACPRZAK

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 2011 r.

**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU DAWNEJ FABRYKI ABRAMA CZAMAŃSKIEGO POŁOŻONEGO
W ŁODZI PRZY ULICY SENATORSKIEJ 70**

RYSUNEK PLANU

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR

RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI Z DNIA

WYKONANO PRZECIĄGNIĘCIEM Z PLANU PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁODZI Z DZIAŁOZEM JEDNOLITĄ I WSKAZANĄ
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI Z DNIA 17 PAŹDZIERNIKA 2011 R.

STREFA STRUKTURALNA PRZESTRZENNEJ MASY



WYKONANO PRZECIĄGNIĘCIEM Z PLANU PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁODZI Z DZIAŁOZEM JEDNOLITĄ I WSKAZANĄ
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI Z DNIA 17 PAŹDZIERNIKA 2011 R.

STREFA STRUKTURALNA PRZESTRZENNEJ MASY



WYKONANO PRZECIĄGNIĘCIEM Z PLANU PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁODZI Z DZIAŁOZEM JEDNOLITĄ I WSKAZANĄ
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI Z DNIA 17 PAŹDZIERNIKA 2011 R.



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 2011 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MIASTO ŁÓDŹ
OBEJMUJĄCEGO OBSZAR DAWNEJ FABRYKI ABRAMA CZAMAŃSKIEGO,
POŁOŻONY W ŁODZI PRZY ULICY SENATORSKIEJ 70.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszar dawnej fabryki Abrama Czamańskiego położony w Łodzi przy ulicy Senatorskiej 70, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 5 kwietnia 2011 r. do 6 maja 2011 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu tj. do dnia 26 maja 2011 r. wpłynęła 1 uwaga.

Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 795/VI/11 z dnia 09 czerwca 2011 r. rozpatrzyła uwagę dotyczącą projektu planu.

W zakresie uwagi nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób jej rozpatrzenia.

Uwaga

- z dnia 9 maja 2011 r.
- dotyczy całego obszaru projektu planu zlokalizowanego w Łodzi przy ul. Senatorskiej 70, na dz. nr ew. 6/39, obręb G-5,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem, wymieniona nieruchomość zawiera w sobie dwa tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1PU – zabudowa produkcyjno-usługowa i 2KD(Z) – fragment ulicy klasy zbiorczej. W obszarze planu zlokalizowane są zabytki wchodzące w skład historycznego zespołu budowlanego dawnej fabryki Abrama Czamańskiego, które w części objęte są gminną ewidencją zabytków, a które zostały ustalone planem. Dla terenu tego ustalono wszystkie wymagane przepisami ustalenia, związane z zagospodarowaniem, w tym zasady zagospodarowania zabytków i ich otoczenia.

Zgłaszający – Stowarzyszenie Łódzka Przestrzeń:

w punkcie 1) uwagi wnosi o rezygnację z poszerzenia ulicy Milionowej na odcinku opracowanego projektu planu z racji na sprzeczność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi oraz brak uzasadnienia wynikającego z potrzeb transportowych. Ponadto zgłaszający wnoszą opinię, sprowadzającą się do stwierdzenia, że z transportowego punktu widzenia, w tym potrzeb transportowych ustalony w planie zapis jest kompletnie pozbawiony sensu i niczemu nie służy. Ponadto docelowa forma ulicy Milionowej koliduje w planie z zabudową historyczną.

Wyjaśnienie:

Opracowanie projektu planu poprzedziło opracowanie szeregu materiałów wejściowych i uwzględnienia założeń szeregu dokumentów sporządzonych wcześniej, a dotyczących możliwości zagospodarowania obszaru planu. W zakresie wartości historycznych wykonano

opracowanie historyczno – przestrzenne (zalecane we wnioskach do planu ze strony Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków). Założenia dla tego opracowania wykonane zostały przez dr hab. inż. arch. Jana Salma – prof. nadzw. Politechniki Łódzkiej. Założenia te przedstawione zostały w formie elementów zaleconych do wykonania – w oparciu o dostępne materiały źródłowe. W dalszej kolejności wnioski opracowania historyczno-przestrzennego stały się podstawą zapisów ustaleń planu w zakresie dziedzictwa kulturowego. Przyjęte ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w zakresie pasa drogowego ulicy Milionowej włączają część obecnej działki 6/39, w pas drogowy ulicy Milionowej. Jest to pas o szerokości od 6,60 m do 4,5 m. Granice tego pasa stanowią: ściany istniejącej zabudowy zespołu fabrycznego – od południa oraz istniejące ogrodzenie działki o numerze ewidencyjnym 6/39 – od północy. Obecnie w obrębie tego pasa znajduje się ogrodzenie z siatki w ramach stalowych, a pomiędzy budynkami i ogrodzeniem funkcjonuje ciąg pieszo-jezdny, z nawierzchnią z płyt betonowych.

Włączenie tego fragmentu w pas drogowy pozwoli zrealizować dwa cele. Pierwszy to zwiększenie szerokości pasa drogowego do szerokości wymaganej w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz.U.Nr 43 z 14 maja 1999r.) – w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie. Zgodnie z treścią przepisów minimalna szerokość ulicy zbiorczej winna wynosić 30,0 m. Taką ulicą ma być docelowo ulica Milionowa. O przyjęciu takim decyduje najbardziej aktualne opracowanie transportowe miasta, którym jest „Aktualizacja studium systemu komunikacyjnego dla miasta Łodzi” opracowane w 2008 r. Analizy komunikacyjne, związane z badaniami celów podróży dla porannej i popołudniowej godziny szczytu, przy wariantowym podziale zadań przewozowych i dla wariantowego układu drogowego dla stanu istniejącego i prognozowanego na rok 2025 określają, że natężenie ruchu w jednym kierunku na ulicy Milionowej dochodzić będzie (na odcinku od ulicy Kilińskiego do ulicy Przędzalnianej do 1110 pojazdów na godzinę. Tymczasem jeden pas ruchu ulicy jedno jezdniowej – jaką jest obecnie ulica Milionowa – może obsłużyć 700 pojazdów na godzinę. Uwzględniając ten fakt oraz to, że ulica Milionowa obsługiwać będzie bezpośrednio tereny przyległe o różnorodnym charakterze użytkowania (od produkcji poprzez usługi, do mieszkalnictwa i usług społecznych), zaburzenia i spowolnienia przepływu pojazdów wywołują brak możliwości obsługi takiego ruchu przez jedną o dwóch pasach ruchu. Ulica Milionowa – zgodnie z przyjętym układem ruchu drogowego (w Studium uwarunkowań i kierunków ...) wchodzi w ciąg ulic: Gen. Maczka (port lotniczy) – Pienista – Nowe Sady – Wróblewskiego – Czerwona – Milionowa (do projektowanej ulicy Konstytucyjnej, który to układ stanowi podstawowy element układu ruchu łączącego węzły autostradowe.

Drugi to wprowadzenie przestrzeni publicznej (jaką jest ulica), przed zabytkowy zespół przemysłowy. Brak terenu prywatnego pomiędzy zespołem zabudowy, a ulicą - wąskiego i mało funkcjonalnego - pozwoli na takie zagospodarowanie części pasa drogowego przez Zarządcę drogi, którym jest Prezydent Miasta, które wyeliminuje ogrodzenie oraz zapewni realizację odpowiednio dobranych wysokościowo elementów zieleni. W konsekwencji działanie to zapewni pełną ekspozycję elewacji zespołu oraz jej dominanty (wieży).

Przy ocenie tej części uwagi uwzględniono opinię dr hab. inż. arch. Jana Salma – prof. nadzw. Politechniki Łódzkiej, autora założeń opracowania historyczno-przestrzennego, sporządzonego na etapie przedprojektowym i jego oceny właściwości przyjętych w planie rozwiązań, w którym stwierdził cyt. „W zakresie systemu transportowego: Nie wydaje się słuszne stwierdzenie „(...) docelowa forma ulicy Milionowej koliduje w planie z zabudową historyczną”, gdyż proponowane zmiany w żadnym fragmencie nie naruszają historycznych zabudowań. Trzeba też pamiętać, że na dużych odcinkach granicę

między ulicą a terenem fabryki stanowił wysoki drewniany płot – element charakterystyczny, ale całkowicie pozbawiony walorów estetycznych.”, a także fakt, że opracowana treść – w omawianym zakresie – uzyskała akceptację Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i Miejskiego Konserwatora Zabytków.

w punkcie 2) wnosi o wprowadzenie zapisu planu odnoszącego się do wprowadzenia zapisu wykluczającego całkowicie użycie kostki betonowej Bauma oraz betonowych płyt chodnikowych wewnątrz obszaru planu, a także umieszczenia zapisu dopuszczającego użycie nawierzchni bitumicznej na drodze wewnętrznej od strony ulicy Senatorskiej, na dojeździe do hali.

Wyjaśnienie:

Prawo realizacji nawierzchni bitumicznej we wskazanej przez Wnoszącego, części terenu, możliwa jest wobec obecnej treści planu. Zgodnie z nią nawierzchnia bitumiczna nie jest zakazana. Natomiast ustalenie zakazu kostek betonowych nie jest wskazane z uwagi na dwa elementy. Realizacja pasa drogowego pomiędzy ścianą budynków, a krawędzią jezdni będzie realizacją celu publicznego, w postaci modernizacji i przebudowy ulicy Milionowej, Inwestycja ta realizowana będzie przez Prezydenta Miasta. Włączenie w pas drogowy części działki – omówione w wyjaśnieniu punktu 1) daje gwarancję zastosowania najbardziej właściwego materiału na nawierzchnię chodników czy też ścieżek rowerowych, możliwych do realizacji w tym fragmencie. Decyzja o użyciu określonego materiału na etapie podjęcia realizacji inwestycji będzie mogła być poparta wyprzedzającym badaniem rodzaju nawierzchni w stanie pierwotnym – o czym stanowi treść planu. Biorąc pod uwagę brak danych źródłowych dotyczących nawierzchni pierwotnej we wnętrzu zespołu zabudowy, w opracowaniu tej części planu wskazano na prawo szerokiego stosowania różnych nawierzchni.

Przy ocenie tej części uwagi uwzględniono opinię dr hab. inż. arch. Jana Salma – prof. nadzw. Politechniki Łódzkiej, autora założeń opracowania historyczno-przestrzennego, sporządzonego na etapie przedprojektowym i jego oceny właściwości przyjętych w planie rozwiązań, w którym stwierdził cyt. „Nie podejmuję się szczegółowej wypowiedzi odnośnie nawierzchni, bowiem nie dysponuję odpowiednimi materiałami dotyczącymi historycznych posadzek w/w fabryki.”, a także fakt, że opracowana treść – w omawianym zakresie – uzyskała akceptację Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i Miejskiego Konserwatora Zabytków.

w punkcie 3) wnosi o wprowadzenie zapisu odnoszącego się do określenia zakazu użycia styropianu do ocieplenia zewnętrznego nowych budynków, mogących powstać we wschodniej części działki oraz o zapisy regulujące ład przestrzenny (w myśl Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) dla całego obszaru określonego granicami planu miejscowego.

Wyjaśnienie:

W opracowaniu projektu planu w zakresie elewacji obiektów nie będących zabytkami położono nacisk na eliminację barw, które stanowiłyby konkurencję dla zabytków. W ramach szeregu realizacji nowych obiektów w otoczeniu obiektów zabytkowych wykonano wielokrotnie obiekty, które właśnie w taki sposób zapewniają właściwą izolacyjność cieplną. Na obszarze planu w najbliższym czasie powstanie – w oparciu o uzyskane w 2010 r. pozwolenie na budowę – zespół dwóch budynków. Będą to hala magazynowa i budynek administracyjny. Pierwszy z nich będzie wykonany przy zastosowaniu stalowych ścian warstwowych, drugi w technologii murowej.

Przy ocenie tej części uwagi uwzględniono opinię dr hab. inż. arch. Jana Salma – prof. nadzw. Politechniki Łódzkiej, autora założeń opracowania historyczno-przestrzennego, sporządzonego na etapie przedprojektowym i jego oceny właściwości przyjętych w planie rozwiązań, w którym stwierdził cyt. „Za bezzasadne uznaję wnioskowanie zakazu ocieplania NOWYCH (!) budynków styropianem, ponieważ nie ma to żadnego uzasadnienia konserwatorskiego.”, a także fakt, że opracowana treść – w omawianym zakresie – uzyskała akceptację Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i Miejskiego Konserwatora Zabytków.

Prezydent Miasta Łodzi postanowiła uwagi nie uwzględnić.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła uwagi nie uwzględnić.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 2011 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE SPOSOBU REALIZACJI, ZAPISANYCH
W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU DAWNEJ FABRYKI ABRAMA CZAMAŃSKIEGO,
POŁOŻONEGO W ŁODZI PRZY ULICY SENATORSKIEJ 70,
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA.**

Zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz.1591, z póź. zm.), zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do podstawowych zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy związane z problematyką gospodarki przestrzennej, w tym między innymi:

- ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska oraz gospodarki wodnej,
- gminnych dróg, ulic, mostów i placów,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, energie elektryczną, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w gaz i energie cieplną.

W niniejszym planie określa się przeznaczenie terenu oraz warunki zabudowy i zagospodarowania.

Zakres regulacji planu ma na celu zachowanie i porządkowanie istniejącej zabytkowej zabudowy.

Większość inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, wiąże się z potrzebą dokończenia już podjętych działań w tym zakresie. Główne wydatki gminy z tym związane to nakłady na regulację stanu własności dla wykonania pełnego zakresu zagospodarowania ulic (chodniki, ścieżki rowerowe).

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 środków możliwych do pozyskania ze Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego.

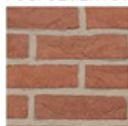
Załącznik Nr 4a
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 2011 r.

**PALETA BARW MOŻLIWYCH DO ZASTOSOWANIA PRZY WYKOŃCZANIU ELEWACJI
BUDYNKÓW, ICH ELEMENTÓW ORAZ OGRODZEŃ I OBIEKTÓW MAŁEJ ARCHITEKTURY**

HISTORYCZNE OBIEKTY BUDOWLANE - FABRYCZNE WRAZ Z TOWARZYSZĄCYMI GOSPODARCZYMI, PORTIERNIA,
ORAZ OBIEKTAMI MAŁEJ ARCHITEKTURY

PODSTAWOWA BARWA ELEWACJI

CEGLA PEŁNA W KOLORZE NATURALNYM
FUGI CEMENTOWO-WAPIENNE W KOLORZE JASNOSZARYM LUB BEŻOWYM



**UZUPEŁNIAJĄCA BARWA ELEWACJI ORAZ KOLOR MUROWANYCH CZĘŚCI OBIEKTÓW MAŁEJ ARCHITEKTURY,
MUROWANYCH CZĘŚCI OGRODZEŃ**

RAL 7035 RAL 7047 RAL 9002 RAL 9003 RAL 9018



**BARWA: ŚLUSARKI OKIENNEJ I DRZWIOWEJ, ZEWNĘTRZNYCH ŻELIWNYCH ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH,
ŻELIWNego DETALU ARCHITEKTONICZNEGO, METALOWYCH CZĘŚCI OBIEKTÓW MAŁEJ ARCHITEKTURY
I METALOWYCH CZĘŚCI OGRODZEŃ**

RAL 5008 RAL 5011 RAL 6004 RAL 6006 RAL 6009 RAL 6012 RAL 6028



RAL 7012 RAL 7015 RAL 7016 RAL 7021 RAL 7022 RAL 7024 RAL 7026 RAL 7043

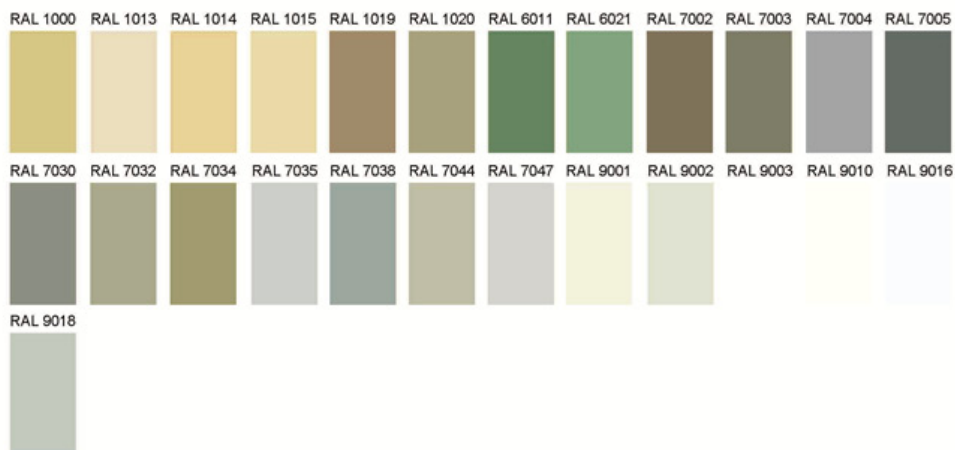


Załącznik Nr 4b
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 2011 r.

**PALETA BARW MOŻLIWYCH DO ZASTOSOWANIA PRZY WYKOŃCZANIU ELEWACJI
BUDYNKÓW, ICH ELEMENTÓW ORAZ OGRODZEŃ I OBIEKTÓW MAŁEJ ARCHITEKTURY**

OBIEKTY NIE BĘDĄCE HISTORYCZNYMI OBIEKTAMI BUDOWLANymi

BARWA ELEWACJI:



+ MOŻLIWOŚĆ ZASTOSOWANIA BETONU, METALU, DREWNA I SZKŁA W NATURALNYCH KOLORACH

BARWA STOLARKI / ŚLUSARKI OKIENNEJ I DRZWIOWEJ ORAZ METALOWYCH LUB DREWNIANYCH ZEWNĘTRZNYCH
ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH LUB ARCHITEKTONICZNYCH



+ MOŻLIWOŚĆ ZASTOSOWANIA DREWNA W NATURALNYM KOLORZE