Druk Nr 217/2011
Projekt z dnia 14 lipca 2011 r.

UCHWAŁA NR .....

RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia ..... 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zespołu fabrycznego położonego w Łodzi przy ulicy Senatorskiej 14/16.

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 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

uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zespołu fabrycznego położonego w Łodzi przy ulicy Senatorskiej 14/16, 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: ulica Słowiańska;
3) od południa: ulica Senatorska;
4) od zachodu: tereny zabudowy usługowej położone pomiędzy ulicami Senatorską i Milionową.

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. 1. Ilekroć 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) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
10) **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;

11) **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;
12) **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;
13) **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;
14) **zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**, oznaczonej symbolem **„MWu”** - należy przez to rozumieć zagospodarowanie terenu w postaci planowanych: budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków zamieszkania zbiorowego, budynków użyteczności publicznej (z wyłączeniem budynków przeznaczonych na potrzeby: opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej w postaci szpitali i domów opieki oraz usług produkcyjnych) 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;
15) **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;
16) **pierzei** – należy przez to rozumieć ciąg elewacji frontowych, stanowiących jedną stronę placu, ulicy lub ciągu pieszego, traktowany jako całość przestrzenna;
17) **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;
18) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
19) **kondygnacji** – należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną;
20) **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;
21) **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;
22) **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;
23) **logotypie** – należy przez to rozumieć symbol graficzny firmy lub przedsiębiorcy;

24) **tablicy reklamowej** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek 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;
25) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek 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;
26) **przestrzennych literach blokowych** – należy przez to rozumieć formę urządzenia reklamowego w postaci znaków i liter, o wymiarach maksymalnych ustalonych w planie;
27) **wysięgniku** – należy przez to rozumieć element konstrukcji tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego, umieszczony prostopadle do elewacji budynku;
28) **reklamowej siatce ochronnej** – należy przez to rozumieć zabezpieczenie prac na rusztowaniach w jakiejkolwiek 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) **wnętrzu architektoniczno–krajobrazowym** – należy przez to rozumieć przestrzeń, której granice wyznaczają: płaszczyzna nawierzchni lub terenu oraz ściany obiektów budowlanych, ogrodzeń, zwartej roślinności lub płaszczyzna prostopadła do terenu usytuowana we wskazanej na rysunku planu linii;
33) **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;
34) **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;
35) **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;
36) **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 ogólne dla całego obszaru

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

2. W zakresie przeznaczenia ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami (MWu);

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 liniach rozgraniczających oraz w granicy pomiędzy działkami nr 7 i nr 8, ażurowych o powierzchni otworów i prześwitów minimum 80 % i wysokości:

- do 2,5 m dla ogrodzeń sytuowanych w liniach rozgraniczających,

- do 1,6 m dla ogrodzenia w granicy pomiędzy działkami oznaczonymi numerami ewidencyjnymi: 7 i 8,

c) anten i urządzeń technicznych związanych ze stacjami bazowymi telefonii komórkowej 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 niniejszej uchwały oraz z zachowaniem warunku stosowania jednej barwy dla ścian, pozostałych barw dla detalu architektonicznego, stolarki lub ślusarki,

b) ujednolicenia kolorystyki dachów, utrzymanej 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) tymczasowych obiektów budowlanych,

d) ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych oraz z siatki,

e) napowietrznych sieci i napowietrznych przyłączy infrastruktury technicznej,

f) 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 17−19.

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 każdej nieruchomości,

b) wywozu i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w ramach kształtowania klimatu akustycznego w środowisku:

a) zakaz lokalizacji źródeł hałasu, przekraczających dopuszczalne standardy akustyczne w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) teren jako „teren w strefie śródmiejskiej miast powyżej stu tysięcy mieszkańców", dla którego dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określają przepisy odrębne;

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 oraz dóbr kultury współczesnej wprowadza się:

1) strefę ochrony konserwatorskiej historycznego ukształtowania zabudowy przemysłowej, oraz strefę ochrony archeologicznej, w których zawiera się teren, zwanymi dalej strefą, dla których ustalenia ochrony ustalono 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 oddziału przygotowawczego, wrzecionic, obrączniaków, niciarek i przewijarek oraz rupieciarni (na poddaszu), murowany, czterokondygnacyjny,

- 1b - budynek fabryczny - dawna wieża windy, murowana, pięciokondygnacyjna, akcent architektoniczny historycznego zespołu budowlanego,

- 1c - budynek fabryczny - dawna wieża wodna (wieża ciśnień), murowana, sześciokondygnacyjna, akcent architektoniczny historycznego zespołu budowlanego,

- 2 - dawny budynek fabryczny trzepalni (wilkowni) i mieszalni, murowany, dwupiętrowy,

- 3 - dawny budynek fabryczny maszynowni, murowany, parterowy,

- 4a - dawny budynek fabryczny kotłowni, murowany, parterowy,

- 4b - dawny budynek fabryczny parowni, wraz z miejscem dawnej lokalizacji dominanty przestrzennej - komina, murowany, parterowy,

- 5 - dawny budynek fabryczny stajni i wozowni, murowany, piętrowy,

- 6 - dawny budynek fabryczny portierni, kantoru i jadalni dla robotników, murowany, parterowy,

c) wnętrza architektoniczno-krajobrazowe historycznego zespołu budowlanego, wskazane na rysunku planu i opisane symbolami:

- I - dziedzińca frontowego historycznego zespołu budowlanego, stanowiącego obszar ekspozycji historycznych obiektów budowlanych oznaczonych na rysunku planu numerami: 1a, 1b, 1c, 3, 4a, 5 i 6,
- II - zachodniego przedpola przędzalni, stanowiącego obszar ekspozycji akcentu architektonicznego oznaczonego na rysunku planu numerem 1c,
- III - dziedzińca tylnego – gospodarczego, stanowiącego obszar ekspozycji historycznych obiektów budowlanych oznaczonych na rysunku planu numerami: 1c, 2 i 4b;

3) ustalenia ochrony zabytków, w postaci:

a) dopuszczenia:

- wyłącznie przebudowy historycznych obiektów budowlanych, 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 2 o jedną, z zachowaniem warunków: położenie kalenicy oraz kąty nachylenia połaci dachowych nadbudowy jak w historycznym obiekcie budowlanym oznaczonym na rysunku planu numerem 1c, a różnica wysokości, między kalenicą nadbudowy i kalenicą historycznego obiektu budowlanego oznaczonego na rysunku planu numerem 1c równa 1,0 m,
- wyłącznie w historycznym obiekcie budowlanym oznaczonym na rysunku planu numerem 1a, likwidacji fragmentu stropu pomiędzy kondygnacjami, w części projektowanej do użytkowania na cele nauki lub kultury, a służącej organizacji wystaw lub realizacji auli szkoły,
- realizacji dachu nadbudowy historycznego obiektu budowlanego oznaczonego na rysunku planu numerem 2 o nachyleniu połaci dachowych wyłącznie jak w historycznym obiekcie budowlanym oznaczonym na rysunku planu numerem 1a,
- 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),
- zmiany wymiaru dachu, w wielkościach wynikających z prac termomodernizacyjnych, nie naruszających jego kształtu, z wyjątkiem historycznych obiektów budowlanych oznaczonych na rysunku planu numerami: 4a i 4b, dla których dopuszcza się nachylenie połaci w zakresie od 10º do 25º,
- wykonania pomiędzy historycznymi obiektami budowlanymi oznaczonymi na rysunku planu numerami: 4a i 4b, a 5 połączenia w formie kładki, z zachowaniem warunków: maksymalna szerokość 3,0 m, umieszczona na wysokości pierwszego piętra historycznego obiektu budowlanego oznaczonego na rysunku planu numerem 5, w kolorystyce według załącznika Nr 4a do niniejszej uchwały,
- poza ustalonymi liniami zabudowy historycznych obiektów budowlanych oznaczonych na rysunku planu numerami: 1a i 2, dobudowy łącznie maksimum dwóch zewnętrznych szybów dźwigowych ze szklaną obudową, o wymiarach maksymalnych szybu 2,0 m x 3,0 m oraz pochylni wejść dla niepełnosprawnych,

- 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 i wysokości nie przekraczającej wysokości historycznego obiektu budowlanego oznaczonego na rysunku planu numerem 4b,

b) nakazu:

- utrzymania wież historycznego zespołu budowlanego jako akcentu architektonicznego,
- utrzymania zewnętrznych schodów historycznego obiektu budowlanego oznaczonego na rysunku planu numerem 1a,
- 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, 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 niniejszej 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 niniejszej uchwały,
- z wyłączeniem budowy będącej odbudową historycznego obiektu budowlanego, zachowania minimum jednego okna lub ślusarki jako elementu in situ, z dopuszczeniem realizacji od strony wewnętrznej budynku dodatkowego okna lub ślusarki wykonanego współcześnie, posiadającego 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, chyba, że inne ustalenia wynikają z zaleceń konserwatorskich,
- 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 posadzki wskazanym na rysunku planu miejsca dawnej dominanty przestrzennej - komina, poprzez zastosowanie innego materiału posadzki lub jej kolorystyki, wyróżniających go z pozostałej części posadzki,

c) zakazu:

- rozbiórki historycznego obiektu budowlanego,

- 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 w tiret powyżej innej niż w miejscu jego 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 oraz realizacji parkingów podziemnych pod historycznymi obiektami budowlanymi oznaczonymi na rysunku planu numerami: 1a, 1b, 1c, 2 i 6,
- lokalizacji urządzeń technicznych, wykonywania składowisk, utwardzeń i miejsc postojowych dla pojazdów w miejscu rozebranych historycznych obiektów budowlanych,
- 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,
- wykańczania elewacji z wykorzystaniem płytek ceramicznych, elementów winylowych, blach i szkła refleksyjnego,
- 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 ślusarki w historycznych obiektach budowlanych;

4) ustalenia ochrony stref, w postaci:

a) dopuszczenia:

- nawierzchni wokół budynku, w tym chodników, dojazdów wykonanej wyłącznie z bruku, kostek granitowych, a także z płyt kamiennych lub żeliwnych,
- nasadzeń na terenie drzew, wyłącznie o wysokości w stanie pełnego wzrostu naturalnego nie większej niż 7,0 m, i ich sytuowaniu wzdłuż granicy działek nr: 7 i 6/5, w pasie do 3,0 m od granicy oraz wzdłuż ulicy Milionowej,

b) 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,

c) zakazu nasadzeń drzew we wnętrzach architektoniczno-krajobrazowych, z zastrzeżeniem lit. a tiret drugie.

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:

a) 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, montowanych na śrubach dystansowych, z zachowaniem warunków: tablica o maksymalnych wymiarach 0,9 m x 0,7 m, umieszczona pionowo, przy wejściu do budynku, 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) urządzenia reklamowego na budynku wyłącznie w formie napisu na tablicy, z zachowaniem warunków: długość tablicy 2,5 m, wysokość tablicy 0,5 m, umieszczenia na wysokości 3,0 m od poziomu wejścia, symetrycznie w osi pionowej otworu oraz zachowaniem jednakowej odległości pomiędzy tablicami;

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

a) wykonania urządzenia reklamowego wyłącznie na budynkach oznaczonych na rysunku planu numerami: 1b i 6, w formie napisu na tablicy z zachowaniem warunków: długość tablicy równa szerokości okna pierwszego piętra w budynku oznaczonym numerem 1b, wysokość tablicy - 0,5 m, umieszczenia tablicy w budynku oznaczonym numerem 1b symetrycznie pomiędzy poziomą górną krawędzią otworu parteru i poziomą dolną krawędzią otworu pierwszego piętra oraz na attyce budynku oznaczonego numerem 6, z zastrzeżeniem kolejnej litery,

b) na dachach historycznych obiektów budowlanych oznaczonych na rysunku planu numerami:1a i 2 przestrzennych liter blokowych, przy zachowaniu maksymalnej wysokości liter 1,5 m,

c) dopuszczenie lokalizacji wysięgników na budynku z tablicami reklamowymi lub urządzeniami reklamowymi, z zachowaniem warunków: umieszczenia na wysokości 2,5 m nad poziomem zera budynku lub na wysokości górnej krawędzi otworu parteru, umieszczonych pojedynczo i symetrycznie miedzy otworami w elewacji, szerokości wysięgnika równej 80 cm od lica elewacji, maksymalnej wielkości tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego 0,15 m², wielkości, wzornictwa liter oraz kolorystyki jednakowej dla wszystkich tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na elewacji oraz instalacji jednego wysięgnika na budynku dla jednego przedsiębiorcy, mającego siedzibę w tym obiekcie;

3) dla wszystkich obiektów budowlanych na terenie, zakaz:

a) stosowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych emitujących pulsujące lub fosforyzujące oświetlenie,

b) 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,

c) umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ich treści na ogrodzeniach, szybach oraz na drzwiach,

d) stosowania reklamowych siatek ochronnych;

4) dopuszczenie instalacji na terenie słupków reklamowych, z tablicami reklamowymi o maksymalnej powierzchni 0,04 m² każda, z zachowaniem minimalnej odległości między słupkami – 40,0 m.

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 ust. 5 pkt 3 lit. a tiret siódme, ósme i dziewiąte oraz lit. b tiret drugie;
2) wysokość projektowanych budynków nie będących historycznymi obiektami budowlanymi lub ich odbudową:

a) w ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ulicy Milionowej, oraz budynku oznaczonego na rysunku planu symbolem N, dwie kondygnacje lecz nie więcej niż 7,0 m,

b) w ustalonej linii zabudowy od strony ulicy Słowiańskiej i Senatorskiej, trzy kondygnacje lecz nie więcej niż 11,0 m,

3) wysokość budynków technicznych, gospodarczych i garaży oraz budynków z pomieszczeniami technicznymi i gospodarczymi - jedna kondygnacja, bez poddaszy użytkowych, lecz nie więcej niż 5,5 m;
4) nakaz wykonania wszystkich elewacji budynku oznaczonego na rysunku planu symbolem N, ze szkła;
5) zakaz stosowania rolet, krat i okiennic, jako zabezpieczenia okien, drzwi i ślusarki jako zewnętrznego zabezpieczenia wszystkich otworów obiektów budowlanych;
6) zakaz lokalizacji poza budynkami miejsc składowania surowców i towarów, używanych i wytwarzanych w ramach prowadzonej działalności w obiektach budowlanych lub w ramach użytkowania obiektu budowlanego;

7) zakaz sytuowania wolnostojących stacji energetycznych, budynków technicznych, gospodarczych i garaży oraz budynków z pomieszczeniami technicznymi i gospodarczymi w pierzei oraz we wskazanych na rysunku planu obowiązujących liniach zabudowy lokalizacji budynku oznaczonego na rysunku planu symbolem N;
8) zakaz wykonania ściany murowanej w pierzei bez otworów;
9) w określonych wymiarami na rysunku planu, granicach zagospodarowania terenu budynku oznaczonego na rysunku planu symbolem N:
   a) dopuszczenie wykonania wjazdów do parkingów podziemnych, w granicach dopuszczalnych wjazdów na teren,
   b) nakaz maksymalnego zazielenienia,
   c) zakaz utwardzenia nie związanego z wjazdami do parkingu podziemnego oraz wykonywania miejsc postojowych;
10) intensywność zabudowy dla działki nr ew. 7 do 1,1;
11) intensywność zabudowy dla działki nr ew. 8 do 1,66;
12) wskaźnik powierzchnię zabudowy dla działki nr ew. 7 maksimum 40%;
13) wskaźnik powierzchnię zabudowy dla działki nr ew. 8 maksimum 50%;
14) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu minimum 20%;
15) dachy projektowanych budynków, nie będących historycznymi obiektami budowlanymi lub ich odbudową, symetryczne, o kącie nachylenia połaci do 20°; z zastrzeżeniem punktu kolejnego;
16) dach projektowanego budynku oznaczonego na rysunku planu symbolem N, o nachyleniu do 10°;
17) powierzchnię działek budowlanych nie mniejszą niż 7500 m²;
18) szerokość frontu działki, z zastrzeżeniem punktu kolejnego, w ustalonej linii zabudowy od strony ulic: Senatorskiej i Milionowej – 100,0 m;
19) minimalne wymiary działki dla stacji elektroenergetycznej 10,0 m x 10,0 m;
20) wydzielenie działki dla istniejącej lub projektowanej stacji transformatorowej wymaga poza parametrami umożliwiającymi realizację stacji, zapewnienia dojazdu do drogi publicznej;
21) w pierzejach ustala się zakaz wydzielania działki budowlanej dla wolnostojącej stacji transformatorowej.

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 ustala się, że istniejące budynki nie spełniające ustaleń linii zabudowy pozostawia się do użytkowania zgodnie z obecnym przeznaczeniem, wyłącznie z prawem remontu.

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

1) do czasu przebudowy ulicy Milionowej obsługę komunikacyjną poprzez istniejące pojedyncze zjazdy z ulic: Milionowej i Senatorskiej, a po modernizacji ulicy Milionowej wyłącznie z ulicy Senatorskiej;

2) nakaz 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 pozostałych budynków usługowych 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 istniejąca sieć wodociągowa zlokalizowana w ulicach: Milionowej, Senatorskiej i Słowiańskiej;

5) dla odprowadzenia ścieków komunalnych:

a) do czasu budowy rozdzielczego systemu kanalizacji odprowadzenie według stanu istniejącego,

b) nakaz podczyszczania ścieków w miejscu wytwarzania, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczać będą wielkości dopuszczalne, określone w przepisach odrębnych;

6) dla odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) nakaz rozdzielania instalacji odbioru wód opadowych i roztopowych od instalacji kanalizacji sanitarnej podczas prowadzenia działań inwestycyjnych polegających na zmianie sposobu użytkowania lub przebudowie budynków,

b) nakaz ograniczenia odpływu wód opadowych i roztopowych poprzez stosowanie urządzeń do wykorzystania ich na miejscu lub retencji terenowej z rozsączeniem w gruncie,

c) nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych spływających z utwardzonych placów postojowych i parkingów przed wprowadzeniem do kanalizacji;

7) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) podstawowe zasilanie w energię elektryczną, na terenie obszaru objętego niniejszym planem, ze stacji transformatorowo-rozdzielczej poprzez sieć kablową średniego (15kV) i niskiego (0,4kV) napięcia,

b) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych SN/NN, w odległości minimum 15,0 m od linii rozgraniczającej teren od ulic,

c) poprzez przebudowę istniejącej i budowę nowych sieci SN i NN, wyłącznie w postaci kablowej podziemnej;

8) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o:

a) miejską sieć ciepłowniczą,

b) źródła wytwarzających 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 zakaz realizacji 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(D)** , dla którego obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe, fragment ulicy KD(D) – klasy dojazdowej;
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) wolno stojących masztów, stacji bazowych telefonii komórkowej, w tym na masztach.

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

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

1) prowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach związanych ze zmianą zagospodarowania terenu tam gdzie prowadzone będą roboty ziemne,

2) prowadzenie nadzorów archeologicznych w oparciu o pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, o które należy wystąpić nie później niż 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji,
3) w przypadku ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego wykonanie badań archeologicznych wraz z przerwaniem prac budowlanych i udostępnieniem terenu do badań archeologicznych,
4) oznakowanie nowoodkrytych stanowisk archeologicznych, ich zabezpieczenie i powiadomienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, z jednoczesnym dopuszczeniem powiększenia strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych,
5) uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego podczas wykonywania prac ziemnych prowadzonych przy inwestycjach liniowych.

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 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(D) – fragment ul. Słowiańskiej:
   a) klasę D – dojazdowa,
   b) linię rozgraniczającą zgodnie z rysunkiem planu,
   c) część terenu pod pas drogowy ul. Słowiańskiej, 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 ciągów pieszych i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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
Ustalenia szczegółowe

§ 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

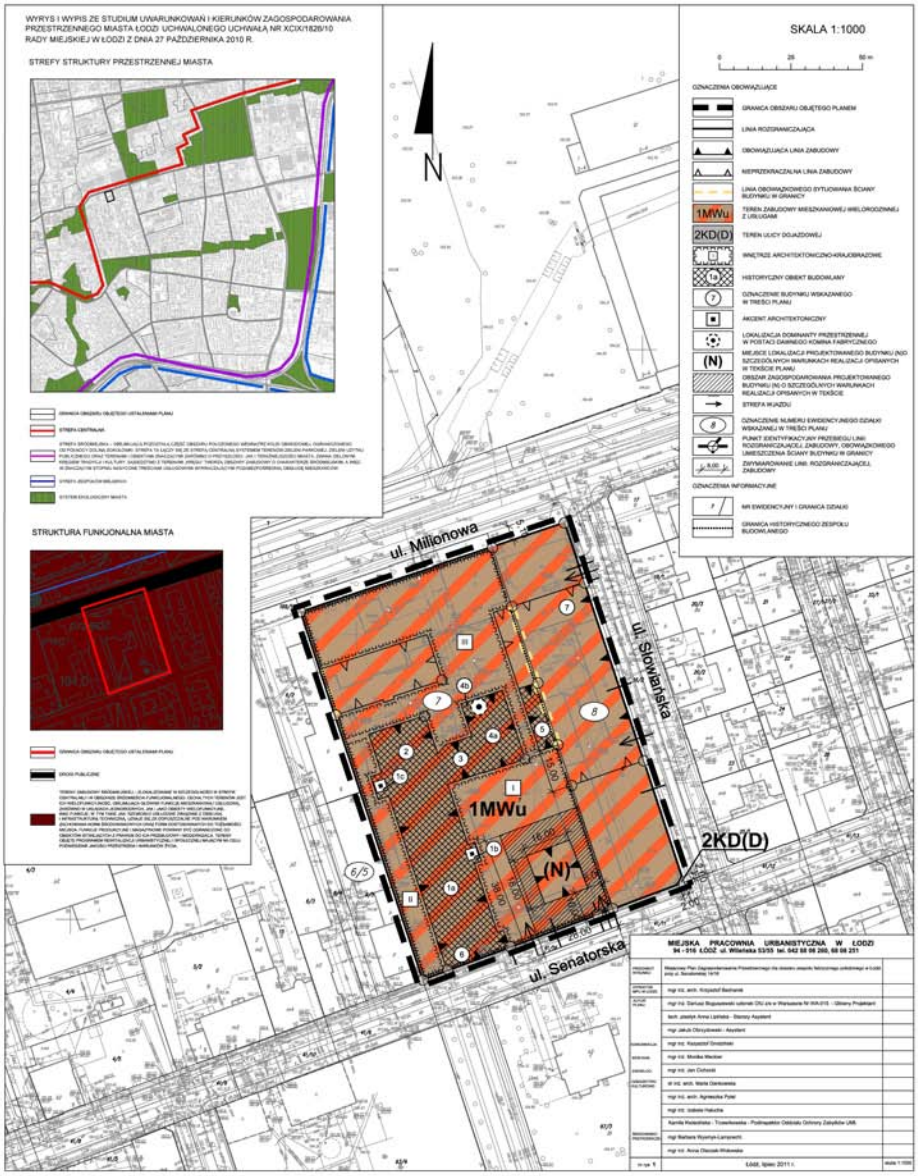
Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU ZESPOŁU FABRYCZNEGO POŁOŻONEGO W ŁODZI PRZY ULICY SENATORSKIEJ 14/16.

RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR .....
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI Z DNIA .....



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

ROZSTRZYGNIĘCIEO SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTO ŁÓDŹ OBEJMUJĄCEGO OBSZAR ZESPOŁU FABRYCZNEGO POŁOŻONY W ŁODZI PRZY ULICY SENATORSKIEJ 14/16.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszar zespołu fabrycznego położony w Łodzi przy ulicy Senatorskiej 14/16, 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 796/VI/11 z dnia 9 czerwca 2011 r. rozpatrzyła uwagę dotyczącą projektu planu.

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

Uwaga

- z dnia 9 maja 2011 r.
- dotyczy całego obszaru planu położonego w Łodzi przy ulicy Senatorskiej 14/16, na dz. nr ew.: 7 i 8, obręb W-29,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem, w obszarze planu zawarte są dwa tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MWu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami i 2KD(D) - fragment ulicy klasy dojazdowej. W obszarze planu zlokalizowane są zabytki wchodzące w skład historycznego zespołu budowlanego dawnego zespołu fabrycznego, 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 z uwagi na sens zapisów rozdz. XVIII w pkt. 4 SUiKZP (Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi) oraz kompletny brak uzasadnienia z punktu widzenia potrzeb transportowych, a także rażący brak sensu w tego typu rozwiązaniu.

Wyjaśnienie:

Opracowany projekt planu nie zakłada ani nie ustala poszerzenia ulicy Milionowej.

w punkcie 2) uwagi wnosi, o wprowadzenie zakazu budowy szybów windowych na zewnątrz fabryki, w zamian dopuszczenie wykorzystania istniejących szybów windowych w historycznej wieży.

Wyjaśnienie:

W treści planu, w stosunku do jednego zabytku spośród sześciu, dopuszcza się wprowadzenie maksimum dwóch szybów dźwigowych ze szklaną obudową o wymiarach zewnętrznych 2,0 m x 3,0 m. Takie rozwiązanie – nie będące nakazem – ma pozwolić na zwiększenie

funkcjonalności wnętrza obiektu zabytkowego. Ustalenie to poprzedzone zostało opracowaniem historyczno-przestrzennym dla obszaru planu wraz z jego otoczeniem.

Przyjęte ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego mają na celu – zgodnie z celem jego opracowania określonym w uzasadnieniu uchwały Rady Miasta Łodzi w sprawie przystąpienia do sporządzenia niniejszego planu – określenie sposobu ochrony terenów, zespołów i obiektów zabytkowych występujących na obszarze planu. W trakcie sporządzania projektu uzyskano wnioski do planu ze strony m.in. Wojewódzkiego oraz Miejskiego Konserwatora Zabytków. We wnioskach, stanowiących zalecenia wskazano konieczność:

- określenia wiążących ustaleń do mpzp dla obszaru na podstawie aktualizowanej gminnej ewidencji zabytków (w tym zakresie skontaktować się z Miejskim Konserwatorem Zabytków),
- pozostawienia wartościowych elementów zagospodarowania; w tym celu w ramach sporządzania planu należy sporządzić analizę historyczno-przestrzenną (inwentaryzacja urbanistyczna wraz z waloryzacją obiektów i powiązań przestrzennych itd.), a w jej ramach wskazać obiekty do zachowania.

W ramach opracowania projektu planu, dla stworzenia materiału określającego podstawowy materiał wejściowy (poza inwentaryzacją stanu istniejącego i rozpoznaniem uwarunkowań własnościowych) zostało wykonane opracowanie historyczno-przestrzenne. Opracowanie to miało na celu ustalenie historii zmian przestrzennych obszaru planu tak w kontekście otoczenia, które nie jest objęte planem, a stanowi świadectwo pierwotnego założenia lokacji zespołu zabudowy jak i w kontekście przekształceń od chwili jego powstania. Tak zebrane informacje pozwoliły w sposób precyzyjny ustalić co stanowi w obecnej chwili wartość historyczną w obszarze planu jak też określić jakie elementy winny podlegać ochronie z uwagi na zachowany stan pierwotny, a dający świadectwo historii miasta i dziedzictwa kulturowego miasta.

Założenia opracowania historyczno-przestrzennego 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, co pozwoliło osiągnąć cel planu opisany powyżej.

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. „Trudno orzec (bez odpowiednich badań, nie realnych na obecnym etapie), a tym samym określić w planie, które z rozwiązań (winda na zewnątrz, winda w wieży wodnej, a może jeszcze inna lokalizacja) mogą przekształcać „imponującą architekturę budynku". Tu znów brak porównawczej analizy historyczno-architektonicznej nie pozwala na jednoznaczne stwierdzenie, że ta konkretna fabryka nie powinna zostać zaopatrzona w ewentualny szyb windowy od zewnątrz. Być może także jej usytuowanie na działce, brak reprezentacyjnej ekspozycji umożliwia stosowanie mniej rygorystycznych zapisów odnośnie elewacji..", a także fakt, że opracowana treść – w omawianym zakresie – uzyskała akceptację Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i Miejskiego Konserwatora Zabytków.

w punkcie 3) uwagi wnosi, o wprowadzenie zapisu odnoszącego się do konieczności ustalenia wymogu wykończenia dopuszczonego do wykonania nadziemnego łącznika pomiędzy

budynkami fabrycznymi drewnem lub metalem oraz kolorystyką nie imitującą historycznej cegły, a także określenie jego kolorystyki odpowiadającej drewnu, rdzy lub – w sytuacji zastosowania konstrukcji metalowej – tonacji szarości (od czerni przez grafit do ciemnej szarości) lub czerwieni.

Wyjaśnienie:

Projekt planu zawiera wszystkie elementy planu wymagane zarówno ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. - w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164, poz. 1587 z 2003 r.). W szczególności wskazane we wniosku elementy zawarte są w § 4 ust. 3, ust. 5, ust. 7 i ust 8.

Projekt planu zawiera wszystkie elementy planu wymagane zarówno ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. - w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164, poz. 1587 z 2003 r.). W szczególności wskazane we wniosku elementy zawarte są w § 4 ust. 3, ust. 5, ust. 7 i ust. 8.

w punkcie 4) uwagi wnosi, o wprowadzenie zapisu o ustalenie ochrony dla innych, niż wskazane w planie, zabytków w obszarze planu, a nie jedynie obiektów zewidencjonowanych w ramach GEZ (gminnej ewidencji zabytków) lub będących w WKZ, a w szczególności wymienionych: elewacji budynku o cechach modernizmu międzywojennego, stanowiącego młodszy element zespołu poprzemysłowego oraz domu przy ulicy Słowiańskiej.

Wyjaśnienie:

W projekcie planu w § 4 ust. 5 pkt 2 wskazano zabytki oraz ustalenia ich ochrony. Przyjęte ustalenia mają na celu – zgodnie z celem jego opracowania określonym w uzasadnieniu uchwały Rady Miasta Łodzi w sprawie przystąpienia do sporządzenia niniejszego planu – określenie sposobu ochrony terenów, zespołów i obiektów zabytkowych występujących na obszarze planu. W trakcie sporządzania projektu uzyskano wnioski do planu ze strony m.in. Wojewódzkiego oraz Miejskiego Konserwatora Zabytków. We wnioskach, stanowiących zalecenia wskazano konieczność:

- określenia wiążących ustaleń do mpzp dla obszaru na podstawie aktualizowanej gminnej ewidencji zabytków (w tym zakresie skontaktować się z Miejskim Konserwatorem Zabytków),
- pozostawienia wartościowych elementów zagospodarowania; w tym celu w ramach sporządzania planu sporządzić analizę historyczno-przestrzenną (inwentaryzacja urbanistyczna wraz z waloryzacją obiektów i powiązań przestrzennych itd.), a w jej ramach wskazać obiekty do zachowania.

W ramach opracowania projektu planu, dla stworzenia materiału określającego podstawowy materiał wejściowy (poza inwentaryzacją stanu istniejącego i rozpoznaniem uwarunkowań własnościowych) zostało wykonane opracowanie historyczno-przestrzenne. Wskazane zostały wszystkie obiekt zabytkowe, które z uwagi na układ, zachowanie, wartość historyczną takiej ochronie winny być poddane Materiał ten zyskał pozytywne uzgodnienia i opinie w tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i Miejskiego Konserwatora Zabytków. Opracowanie to miało na celu ustalenie historii zmian przestrzennych obszaru planu tak w kontekście otoczenia, które nie jest objęte planem, a stanowi świadectwo pierwotnego założenia lokacji zespołu zabudowy jak i w kontekście przekształceń od chwili powstania. Tak zebrane informacje pozwoliły w sposób precyzyjny ustalić co stanowi w obecnej chwili wartość historyczną w obszarze planu jak też określić jakie elementy winny podlegać

ochronie z uwagi na zachowany stan pierwotny, a dający świadectwo historii miasta i dziedzictwa kulturowego miasta.

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. „Wniosek „o ustalenie zapisów ochronnych dla wszystkich obiektów zabytkowych…" uznaję za nielogiczny i wewnętrznie sprzeczny. Nie każdy też powojenny budynek biurowy jest przykładem modernizmu, zasługującym na ochronę.".

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 OBSZARU ZESPOŁU FABRYCZNEGO W ŁODZI PRZY ULICY SENATORSKIEJ 14/16, 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 problematyka 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 regulacje 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, PORTIERNIĄ ORAZ OBIEKTAMI MAŁEJ ARCHITEKTURY

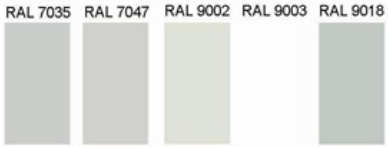
PODSTAWOWA BARWA ELEWACJI

CEGŁA 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

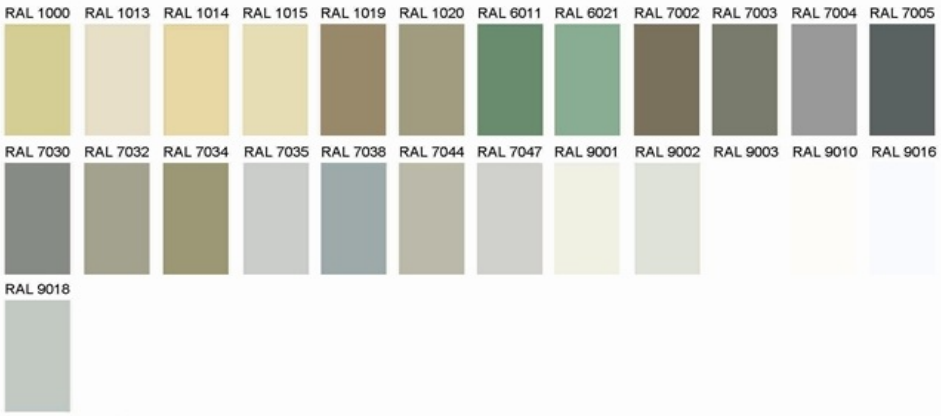


Załącznik Nr 4b
do Uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia ..... 2011 r.

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