Druk Nr 348/2013
Projekt z dnia 28 listopada 2013 r.

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia ..... 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: dr. Adama Próchnika, Zachodniej, płk. dr. Stanisława Więckowskiego i Wólczańskiej.

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 2013 r. poz. 594, 645 i 1318) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz. 21, 405 i 1238), 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: dr. Adama Próchnika, Zachodniej, płk. dr. Stanisława Więckowskiego i Wólczańskiej, zwany dalej „planem", obejmujący obszar, którego granice wyznaczają:

1) od północy ulica dr. Adama Próchnika;

2) od wschodu ulica Zachodnia;

3) od południa, ulica płk. dr. Stanisława Więckowskiego;

4) od zachodu ulica Wólczańska.

2. Szczegółowe granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000.

3. Integralną częścią planu jest:

1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;

4) palety barw obowiązujących przy wykończaniu dachów, elewacji obiektów budowlanych, ich elementów oraz ogrodzeń i obiektów małej architektury, stanowiące załączniki o numerach: 4a i 4b;

5) rzuty, przekroje i schematy elewacji zabytków, stanowiące załączniki o numerach: 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 6a, 6b, 6c, 6d, 6e, 6f, 7, 8a, 8b, 8c, 8d, 8e, 8f, 9, 10;

6) rzuty nieistniejącej synagogi, stanowiące załączniki o numerach: 11a, 11b i 11c;

7) schematy podziału stolarki, stanowiące załącznik numer 12.

4. 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.

5. Celem planu jest zapewnienie ładu przestrzennego, a w szczególności ochrona zabytków i ich otoczenia.

6. Ustalenia planu dzielą się na:

1) ogólne - mające zastosowanie dla wszystkich terenów w obszarze planu;

2) szczegółowe - dotyczące poszczególnych terenów, uzupełniające ustalenia ogólne.

7. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy należy odczytywać w oparciu o miary lokalizacji lub punkty identyfikacyjne określone na rysunku planu, a w przypadku ich braku, poprzez odczyt w oparciu o skalę rysunku planu.

8. Warunki i wskaźniki ustalone dla wymienionych w planie działek ewidencyjnych, obowiązują w częściach działek powstałych w wyniku scalenia, podziału lub scalenia i podziału, odpowiadających działkom przed dokonaniem wymienionych zmian.

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **akcent architektoniczny** – część obiektu budowlanego, która dzięki swojej formie koncentruje uwagę obserwatora;

2) **akcent przestrzenny** – obiekt w postaci fontanny, rzeźby, obelisku, drzewa lub głazu narzutowego, który koncentruje uwagę obserwatora;

3) **banner** – szyld lub reklamę wykonane na tkaninie lub miękkim tworzywie;

4) **dominanta przestrzenna** - obiekt budowlany lub jego część, które koncentrują uwagę obserwatora, ze względu na swoją formę lub wysokość;

5) **element in situ** – element budynku, który nie został zmieniony i przeniesiony od chwili ukończenia budowy;

6) **front działki budowlanej** – część działki budowlanej wzdłuż linii rozgraniczającej, przez którą możliwy jest wjazd na nią;

7) **historyczny stan podziału** – oznaczone na rysunku planu linie granic działek, zgodne z ich stanem w okresie powstania historycznej zabudowy;

8) **infrastruktura techniczna** – obiekty, systemy, urządzenia, instalacje i sieci służące do przesyłania: energii elektrycznej, energii cieplnej, wody (w tym technologicznej i do celów przeciwpożarowych), ścieków, gazu ziemnego (energetycznego), a także urządzenia, instalacje i sieci telekomunikacyjne oraz urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych;

9) **linia rozgraniczająca** – linię na rysunku planu, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;

10) **linia zabudowy** – linię na rysunku planu, która wraz z granicą działki ewidencyjnej wyznacza część działki budowlanej, na której możliwe jest wznoszenie nadziemnych części budynków;

11) **litery przestrzenne** - znaki pisarskie służące wykonaniu szyldu lub reklamy;

12) **miejsce zmiany lub końca linii zabudowy** – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zakończenie lub zmiana rodzaju jednej z linii zabudowy;

13) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linię zabudowy, której nie może przekroczyć zewnętrzna płaszczyzna zewnętrznej ściany budynku, z wyłączeniem takich elementów architektonicznych jak: schody, pochylnia podjazdu dla niepełnosprawnych, balkon, ryzalit, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia do wartości 1,5 m od linii, a także rynna, rura spustowa, podokiennik i inne detale wystroju architektonicznego elewacji;

14) **obowiązująca linia zabudowy** – linię zabudowy, w której musi być usytuowana zewnętrzna płaszczyzna zewnętrznej ściany budynku, z wyłączeniem takich elementów architektonicznych jak: schody, pochylnia podjazdów dla niepełnosprawnych, balkon, ryzalit, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, do wartości 1,5 m od ustalonej linii, a także rynna, rura spustowa, podokiennik i inne detale wystroju architektonicznego elewacji;

15) **ogrodzenie ażurowe** – ogrodzenie posiadające otwory i prześwity;

16) **oś widokowa** – kierunek widoku zakończony akcentem przestrzennym;

17) **pierwotna kolorystyka** – 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;

18) **pierzeja** – ciąg elewacji budynków stanowiących jedną stronę placu lub ulicy;

19) **punkt identyfikacyjny** – oznaczenie graficzne na rysunku planu, umieszczone w punktach przecięć granic działek ewidencyjnych, w narożnikach ścian lub ogrodzeń, mające na celu określenie lokalizacji:

a) granicy obszaru objętego planem,

b) linii rozgraniczającej lub linii zabudowy;

20) **przepisy odrębne** – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;

21) **przeznaczenie** – sposób docelowego zagospodarowania nieruchomości;

22) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie, które przeważa na nieruchomości;

23) **przeznaczenie uzupełniające** – dodatkowy sposób zagospodarowania nieruchomości w stosunku do przeznaczenia podstawowego;

24) **reklama** – informację wizualną, w tym logotyp, wykonaną w formie tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego, której zadaniem jest promocja i informacja o produkcie lub usłudze;

25) **reklamowa siatka ochronna** – zabezpieczenie montowane na czas prowadzenia prac budowlanych, wykonane w jakiejkolwiek formie materialnej, na którym umieszczono reklamę;

26) **rysunek planu** – część graficzną planu sporządzoną na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1 : 1000, określoną w § 1 ust. 2 i ust. 3, pkt 1 uchwały;

27) **słup ogłoszeniowy** – obiekt w formie bryły obrotowej lub graniastosłupa służący do umieszczania plakatów, ogłoszeń i informacji, w szczególności o wydarzeniach kulturalnych lub imprezach;

28) **słupek informacyjny** – element konstrukcyjny z zamocowanymi na nim szyldami lub reklamami;

29) **stan historyczny obiektu budowlanego** – formę, gabaryt, konstrukcję, kształt dachu, oraz elementy budynku w postaci zewnętrznych: okien, drzwi, wrót, balkonów i detali architektonicznych, w tym ich liczba, wielkość, kształt i rozmieszczenie, a także parametry okien, drzwi oraz wrót w postaci podziału, wypełnienia, geometrii profili i pozostałych części;

30) **strefa lokalizacji akcentu przestrzennego** – wskazany na rysunku planu obszar, w którym ma być zlokalizowany akcent przestrzenny;

31) **system RAL lub NCS** – systemy oznaczenia barw;

32) **szyld** – informację wizualną, w tym logotyp, wykonaną w formie tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego, określającą nazwę przedsiębiorcy lub instytucji oraz miejsce i rodzaj prowadzenia działalności gospodarczej;

33) **teren** – wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone w tekście oraz na rysunku planu symbolem cyfrowym i przypisanym mu symbolem przeznaczenia;

34) **uchwała** – niniejszą uchwałę;

35) **ustawa** – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

36) **użytkowa forma przestrzenna** – związane z określonym przeznaczeniem: obiekt małej architektury, reklamę, szyld, ogrodzenie lub ich wzajemne połączenie, w szczególności w formie: trejażu, ściany kurtynowej, rzeźby architektonicznej, w których łączna powierzchnia otworów i prześwitów zachowuje wartości określone w planie;

37) **wnętrze architektoniczno – krajobrazowe** – przestrzeń, której granice wyznaczają: nawierzchnia oraz ściany obiektów budowlanych, ogrodzeń, zwartej roślinności lub płaszczyzna prostopadła do terenu usytuowana we wskazanej na rysunku planu linii;

38) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – udział procentowy terenu biologicznie czynnego, w powierzchni działki budowlanej lub jej części;

39) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – udział procentowy części działki budowlanej, która może być zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym, w powierzchni działki budowlanej;

40) **wysięgnik** – element konstrukcji szyldu lub reklamy, umieszczony prostopadle do elewacji budynku;

41) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektu budowlanego w miejscu jego lokalizacji, liczoną od wysokości powierzchni gruntu oznaczonej na rysunku planu jako wysokość bezwzględna do najwyższego punktu konstrukcji przekrycia budynku lub do najwyższego punktu konstrukcji innych obiektów budowlanych;

42) **zabudowa pierzejowa** – takie usytuowanie budynku, którego elewacja frontowa (fasada) wypełnia działkę w pierzei, na całej długości linii zabudowy ustalonej na rysunku planu.

2. Dla terenów w obszarze planu ustala się następujące rodzaje przeznaczenia:

1) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa,** oznaczona symbolem **„MWu"** – zagospodarowanie nieruchomości budynkami, które w całości lub częściowo będą użytkowane jako: mieszkalne wielorodzinne, zamieszkania zbiorowego lub użyteczności publicznej (z wyłączeniem: handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej w postaci szpitali i domów opieki oraz usług produkcyjnych), wraz z: infrastrukturą techniczną, urządzeniami budowlanymi, zielenią, obiektami małej architektury, dojściami, dojazdami i miejscami postojowymi;

2) **zabudowa usług kultury**, oznaczona symbolem **„UK"** – zagospodarowanie nieruchomości budynkami, które w całości lub częściowo będą użytkowane na cele kultury (w tym teatru, kina, wystaw oraz innych o podobnym charakterze, a także na cele gastronomiczne i handlowe służące planowanemu użytkowaniu), wraz z infrastrukturą techniczną, urządzeniami budowlanymi, zielenią, obiektami małej architektury, dojściami, dojazdami i miejscami postojowymi;

3) **plac,** oznaczony symbolem **„KP"** – przestrzeń wyodrębniona posadzką, pierzejami, zielenią wysoką lub ogrodzeniami, zagospodarowana elementami małej architektury i zielenią;

4) **ulica lokalna,** oznaczona symbolem **„KD (L)"** – zagospodarowanie nieruchomości drogą publiczną kategorii lokalnej wraz z urządzeniami budowlanymi służącymi drodze, zjazdami oraz wiatami przystanków komunikacji zbiorowej, a także infrastrukturą techniczną, słupami ogłoszeniowymi i obiektami małej architektury;

5) **parkowanie otwarte** – zagospodarowanie nieruchomości miejscami postojowymi dla samochodów, z wyłączeniem zadaszonych i w budynkach.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne

§ 3. 1. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenia terenów określa się w ustaleniach szczegółowych;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć infrastruktury technicznej i dróg.

2. Tereny położone na obszarze planu obejmuje się obowiązkiem rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, której celem jest utrzymanie dziedzictwa historycznego miasta Łodzi, z zapewnieniem współczesnych potrzeb, poprzez:

1) rewitalizację obiektów dawnych zespołów fabrycznych, zapewniającą podnoszenie wartości funkcjonalnej i technicznej obiektów budowlanych oraz jakości ich otoczenia, realizowaną ustaleniem przeznaczenia terenów;

2) utrzymanie obiektów zabytkowych, realizowane wskazaniem zakresu ich przekształceń;

3) zapewnienie wyposażenia terenów w sieci infrastruktury technicznej, eliminującej substandardowy poziom techniczny obiektów budowlanych;

4) podejmowanie działań inwestycyjnych zgodnych z ustaleniami planu.

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

1) ochronę:

a) historycznego rozplanowania i zagospodarowania terenów,

b) form i gabarytów zabytków,

c) historycznego stanu podziału;

2) kształtowanie:

a) układu zabudowy i elementów zagospodarowania terenów,

b) jednorodności zabudowy, w tym wystroju elewacji i dachu.

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

1) postępowanie z odpadami zgodne z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem, że na terenach zabudowy: mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oraz usług kultury pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, nakazuje się lokalizować w obrębie każdej nieruchomości, wyłącznie w miejscach wyznaczonych w budynkach lub w zaprojektowanych do tego celu wiatach;

2) w ramach kształtowania klimatu akustycznego w środowisku:

a) teren ulicy klasyfikuje się jako nie podlegający ochronie w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o jakich mowa w przepisach odrębnych,

b) pozostałe tereny klasyfikuje się jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej stu tysięcy mieszkańców", dla których dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określają przepisy odrębne.

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

1) strefę ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego historycznego ukształtowania miejskiej zabudowy dzielnic centralnych obejmującą wszystkie tereny, zwaną dalej strefą, wraz z ustaleniami jej ochrony w postaci nakazu:

a) odzwierciedlenia na elewacji w pierzei lub na nawierzchni nieruchomości, historycznego stanu podziału, poprzez zróżnicowanie konstrukcji budynków, podziału elewacji lub nawierzchni posadzki - w przypadku realizowania nowej inwestycji prowadzonej na kilku działkach lub na działce powstałej w wyniku łączenia działek,

b) pozostawienia w istniejącej lokalizacji lub wykorzystania na tej samej działce budowlanej wszelkich istniejących historycznych elementów nawierzchni i elementów małej architektury;

2) ustalenia ochrony zabytków, o których mowa w ustaleniach szczegółowych, w postaci:

a) dopuszczenia:

- wyłącznie przebudowy zabytków stanowiących obiekty budowlane lub ich części,
- wymiany stolarki, ślusarki oraz wrót, wyłącznie w sposób zapewniający przywrócenie im stanu historycznego, określonego w załącznikach,
- wykonania stolarki wyłącznie z drewna lub aluminium,
- stosowania krat wyłącznie: stylizowanych, stalowych lub żeliwnych,
- stosowania wyłącznie kolorystyki pierwotnej elewacji, z zastrzeżeniem § 4 ust. 4 pkt 3 lit. h,

- zmiany wymiaru dachu, wyłącznie w wielkościach wynikających z prac termomodernizacyjnych, nie naruszających jego kształtu,

b) nakazu:

- w przypadku wymiany stolarki zachowania minimum jednego okna oraz drzwi jako elementu in situ, z dopuszczeniem realizacji od strony wewnętrznej budynku stolarki wykonanej współcześnie i posiadającej podział elementu in situ,
- wykonania blend, w miejscu lokalizacji otworów w elewacji zgodnych ze stanem historycznym obiektu budowlanego, a znajdujących się w odległości mniejszej niż 4,0 m od granicy z działką sąsiednią,

c) zakazu:

- rozbiórki zabytku, z wyłączeniem oznaczonego numerem 11,
- lokalizacji miejsc postojowych w kondygnacjach podziemnych pod zabytkami oraz w ich kondygnacjach nadziemnych,
- lokalizacji urządzeń technicznych, infrastruktury technicznej, wykonywania składowisk, utwardzeń i miejsc postojowych dla pojazdów w miejscu zabytków,
- wykonywania zewnętrznego docieplania elewacji,
- stosowania spienionego polistyrenu (styropianu) w realizacji nowych lub uzupełnieniach istniejących detali architektonicznych,
- stosowania okiennic,
- umieszczania reklam na elewacjach.

6. W zakresie zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na niewystępowanie takich dóbr, nie formułuje się ustaleń.

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

1) przestrzeń publiczną, którą stanowi plac i ulica ograniczona pierzeją, zielenią wysoką lub ogrodzeniem;

2) dopuszczenie:

a) sytuowania na elewacjach skrzynek przyłączy gazowych, elektrycznych i telekomunikacyjnych, wykonanych wyłącznie z żeliwa, stalowych lub innych w barwie elewacji, na której są montowane,

b) sytuowania anten, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej z zachowaniem warunków:

- wyłącznie na dachu budynku,
- na dachu budynku w zabudowie pierzejowej, w odległości od pierzei większej niż połowa szerokości budynku,
- wysokości – maksimum 4,0 m,

c) sytuowania sieci infrastruktury technicznej i urządzeń technicznych - wyłącznie jako podziemnych, z zachowaniem przepisów odrębnych,

d) wykonania murali wielkopowierzchniowych wyłącznie na ścianach szczytowych;

3) zakaz:

a) sytuowania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych,

b) lokalizacji na elewacjach budynków w pierzei: wejść do stacji energetycznych, przewodów sieci instalacyjnych oraz skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej wystających poza powierzchnię lica elewacji, a także anten i urządzeń klimatyzatorów niezależnie od sposobu ich montażu,

c) stosowania w pierzei bram wykonanych z blach trapezowych i falistych,

d) sytuowania skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej na ogrodzeniach w pierzei;

4) zasady sytuowania szyldów i reklam:

a) dopuszczenie wyłącznie jednego szyldu albo reklamy – dla każdego przedsiębiorcy prowadzącego działalność na danym terenie,

b) dopuszczenie umieszczania reklam na reklamowej siatce ochronnej w pierzei, spełniającej warunki:

- powierzchnia reklamy – maksimum 20% powierzchni siatki,

- rysunek elewacji – na pozostałej części siatki,

c) zakaz:

- stosowania szyldów i reklam wykonanych w kolorach fluoroescencyjnych oraz emitujących pulsujące lub fosforyzujące światło, a także w formie podświetlaczy reklamowych typu panele diodowe i wielkoformatowe wyświetlacze ledowe,

- umieszczania bannerów na budynkach,

- umieszczania szyldów i reklam w sposób powodujący zasłanianie detalu architektonicznego lub w odległości mniejszej niż 0,5 m od numerów adresowych budynku i nazw ulicy, a także na szybach oraz na drzwiach.

8. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:

1) lokalizację zabudowy:

a) w zabudowie pierzejowej, w której sytuowanie budynków powinno spełniać warunki:

- minimalna głębokość budynku mierzona od linii zabudowy w pierzei zachowuje wartość określoną w ustaleniach szczegółowych,

- umieszczenie ścian od granic z działkami sąsiednimi zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem lokalizacji bezpośrednio przy granicach lub w odległości 1,5 m od nich, przy czym zasada ta nie obowiązuje ściany budynku w pierzei, której długość ma być równa długości działki w pierzei,

b) poza zabudową pierzejową, gdzie budynki powinny być sytuowane w obszarze ograniczonym liniami zabudowy wraz z dopuszczeniem sytuowania ścian bezpośrednio przy granicach z działkami sąsiednimi lub w odległości 1,5 m od nich;

2) określone w planie wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą wydzielania części istniejących działek, w celu przyłączenia jej do działki bezpośrednio do niej przylegającej, w tym działki drogowej, jeżeli takie działanie polepszy funkcjonalność działki przyległej.

3) dla obiektów budowlanych o wysokości przekraczającej 50,0 m obowiązek uzgodnienia ich lokalizacji i oznakowania przeszkodowego, przed wydaniem pozwolenia na budowę, z właściwym organem wojskowym do spraw ruchu lotniczego (którym na dzień uchwalenia planu jest Szefostwo Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP – Wydział Lotniskowy –

ul. Żwirki i Wigury 1c, 00-912 Warszawa 65), poprzez Wojewódzki Sztab Wojskowy w Łodzi.

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 ziemi, z uwagi na brak występowania takich terenów lub obiektów nie formułuje się ustaleń.

10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) stwierdza się, że w granicach planu nie występują określone w przepisach odrębnych obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów;

2) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na wniosek – na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych.

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 nieruchomości poprzez istniejące i projektowane zjazdy, z położonych w ich bezpośrednim sąsiedztwie ulic: dr. Adama Próchnika, Zachodniej, Wólczańskiej i płk. dr. Stanisława Więckowskiego;

2) nakaz wyposażenia w miejsca postojowe (dotyczący realizacji nowego budynku), w ilości minimum:

   a) dla budynków handlowych lub części handlowych budynków – jedno ogólnodostępne stanowisko na każde 50 m² powierzchni sprzedaży,

   b) dla budynków zamieszkania zbiorowego lub części budynków przeznaczonych na cele zamieszkania zbiorowego – jedno ogólnodostępne stanowisko na cztery pokoje hotelowe,

   c) dla budynków gastronomicznych lub części budynków przeznaczonych na cele gastronomiczne – jedno ogólnodostępne stanowisko na cztery miejsca konsumpcyjne,

   d) dla pozostałych budynków usługowych lub części usługowych pozostałych budynków – jedno ogólnodostępne stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej,

   e) jedno stanowisko na każde trzy miejsca pracy w budynku,

   f) jedno stanowisko dostaw towarów,

   g) dla budynków mieszkalnych lub mieszkań w nowych budynkach mieszkalno – usługowych – 1 stanowisko na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach;

3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów, w ilości minimum:

   a) jedno miejsce na 100,0 m² powierzchni użytkowej nowo realizowanego budynku, lecz nie mniej niż dwa,

   b) dziesięciu miejsc na placu;

4) wyposażenie obszaru planu w zbiorcze sieci i urządzenia: zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i wód opadowych, zaopatrzenia w ciepło, elektroenergetyczne,

telekomunikacyjne i gazowe, oraz inne powiązane z ogólnomiejskimi systemami uzbrojenia;

5) nakaz zachowania obustronnych pasów ochronnych od przewodów sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zakaz realizacji napowietrznych: sieci oraz przyłączy do budynków infrastruktury technicznej;

7) zaopatrzenie w wodę w oparciu o podstawowe źródło zasilania w postaci sieci wodociągowych w ulicach: płk. dr. Stanisława Więckowskiego, Zachodniej, dr. Adama Próchnika i Wólczańskiej;

8) odprowadzenie ścieków komunalnych, wód opadowych i roztopowych w oparciu o sieć kanalizacyjną w terenach ulic, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz nakazów:

   a) ograniczenia odpływu wód opadowych i roztopowych poprzez stosowanie urządzeń do wykorzystania ich na miejscu,

   b) maksymalnej retencji wód opadowych i roztopowych w gruncie,

   c) podczyszczania wód opadowych spływających ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i parkingów przed wprowadzeniem do kanalizacji;

9) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o podstawowe zasilanie, ze stacji transformatorowo-rozdzielczych poprzez sieć kablową średniego (15kV) i niskiego (0,4kV) napięcia;

10) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o:

   a) miejską sieć ciepłowniczą,

   b) źródła spełniające standardy energetyczno-ekologiczne oraz urządzenia posiadające certyfikaty na „znak bezpieczeństwa ekologicznego";

11) zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazową;

12) zaopatrzenie w obsługę telekomunikacyjną przez operatorów telefonii stacjonarnej i komórkowej.

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

1) zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

2) istniejące obiekty budowlane nie spełniające ustaleń planu w zakresie formy i gabarytów lub położone poza obszarem zabudowy wyznaczonym zabudową pierzejową i liniami zabudowy, pozostawia się do użytkowania z prawem remontu i bez prawa zmiany sposobu użytkowania.

14. W zakresie stawki procentowej służącej pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości w obszarze planu nie formułuje się ustaleń.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§ 4. 1. Dla terenów: **1MWu, 2MWu i 3MWu** wprowadza się ustalenia szczegółowe wskazane w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Ustala się przeznaczenie terenów – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa.

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

1) w pierzei ulicy Adama Próchnika, na działce o numerze ewidencyjnym 294/4 dopuszczenie realizacji nowego budynku w zabudowie pierzejowej, spełniającego warunki:

a) wkomponowania istniejącego zabytku oznaczonego numerem 11 w elewację nowego budynku, wraz z przywróceniem wszystkich elementów określonych w załączniku nr 10 lub wykonania części elewacji w miejscu zabytku oznaczonego numerem 11 według załącznika nr 10,

b) wykonania pozostałej części elewacji jako ściany szklanej,

c) wysokość zabudowy – trzy do pięciu kondygnacji nadziemnych, równa wysokości gzymsu wieńczącego zabytku oznaczonego numerem 7 lecz nie więcej niż 20,0 m;

2) elewacja budynku w miejscu zabytku oznaczonego numerem 7, z zachowaniem warunków:

a) elewacja wschodnia i północna wyłącznie w formie i parametrach zgodnych ze stanem historycznym z końca lat 20-tych XX w., a w szczególności wykonania elewacji tynkowanej, z zachowaniem podziałów na płyciny za pomocą lizen biegnących przez drugą i trzecią kondygnację oraz zwieńczonej gierowanym gzymsem oraz z zachowaniem ust. 4 pkt 3 lit. b tiret pierwsze,

b) elewacja zachodnia według załącznika nr 7;

3) dopuszczenie:

a) wymiany lub wykonania okien i drzwi na kondygnacji z zachowaniem ich jednorodności w zakresie podziału, na całej długości elewacji,

b) wykonania stolarki wyłącznie z drewna lub aluminium,

c) wykonania bram w budynkach wyłącznie z drewna lub metalu,

d) usytuowania krawędzi otworów w parterze w linii krawędzi otworów w kondygnacjach wyższych,

e) szerokości otworów w parterze równej szerokości jednego lub dwóch otworów (wraz z szerokością filara międzyokiennego), położonych w kondygnacjach wyższych,

f) wykonania przeszklenia całej powierzchni parteru,

g) umieszczenia górnej krawędzi wszystkich otworów parteru wyłącznie na tej samej wysokości, w obrębie całej elewacji,

h) wykonania okien w parterze bez podokiennika lub z podokiennikiem o wysokości 0,3 m od posadzki parteru,

i) w kondygnacjach powyżej parteru stosowania jednorodnego podziału stolarki okiennej w obrębie całej elewacji na kondygnacji, określonego w załączniku nr 12;

4) dopuszczenie sytuowania ogrodzeń wyłącznie w liniach rozgraniczających tereny lub w granicach działek ewidencyjnych, z dopuszczeniem odsunięcia wynikającego z konieczności zachowania odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, wynikających z przepisów odrębnych, oraz zachowujących warunki (nie dotyczące bram):

a) pomiędzy działkami o numerach ew.: 294/4, a 294/8 oraz 315/1 i 316/1, a terenem 5KP – wyłącznie pełnych o wysokości od 1,7 m do 2,5 m,

b) pomiędzy działkami o numerach ew.: 317/7 i 294/8, a terenem 5KP:

- składające się z filarów, podmurówki i przęseł,
- filary murowane o maksymalnym przekroju 0,55 m x 0,55 m,
- podmurówka o wysokości minimum 1,0 m,
- przęsła ażurowe z metalu,
- wysokość od 1,7 m do 2,5 m,

c) pozostałych – wyłącznie ażurowych o wysokości do 1,2 m;

5) dopuszczenie:

a) ogrodzeń i obiektów małej architektury w tym słupów oświetleniowych wyłącznie jednolitych stylistycznie w ramach ulicy lub działki budowlanej, malowanych maksimum trzema barwami z palet barw określonych w załącznikach 4a i 4b,

b) maksimum trzech różnych materiałów okładzin zewnętrznych na elewacji,

c) maksimum czterech barw na elewacji, z palet barw określonych w załącznikach 4a i 4b, z których jedna barwa dla ścian, jedna dla cokołu, a pozostałe dla detalu architektonicznego, stolarki lub ślusarki, z wyłączeniem murali wielkopowierzchniowych, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 3 lit. h,

d) jednej barwy dachu;

6) zakaz:

a) lokalizacji wolnostojących: masztów, stacji energetycznych, budynków technicznych, gospodarczych i garaży,

b) miejsc postojowych w parterach budynków w odległości mniejszej niż 3,0 m od pierzei,

c) stosowania płytek ceramicznych i elementów winylowych, blach trapezowych i falistych oraz szkła refleksyjnego do wykończania elewacji,

d) krycia dachów blachą trapezową, blachodachówką i poliwęglanem,

e) stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, siatki oraz blach trapezowych i falistych;

7) kształtowanie wystroju elewacji w zakresie stosowania reklam i szyldów zgodnie z ust. 5.

4. <u>W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:</u>

1) obejmuje się ochroną zabytki:

a) historyczny zespół budowlany - dawnej farbiarni i wykończalni Pawła Szulca (zwany dalej zespołem), w skład którego wchodzą historyczne obiekty budowlane, ich części oraz wnętrze architektoniczno – krajobrazowe oznaczone numerami:

- 7 – dawniej budynek przędzalni i tkalni (od 1926 r. budynek kina),

- 8a – dawniej budynek przędzalni i tkalni,
- 8b – wieża, akcent architektoniczny zespołu,
- 9a i 9c – elewacje dawnych budynków tkalni, magazynu, maszynowni, kotłowni i stajni, tworzących północny i wschodni ciąg ścian obwodowych,
- 9b i 10 – kominy fabryczne, dominanty przestrzenne zespołu,
- 11 – północna elewacja dawnego budynku kantoru i składu,
- I – wnętrze architektoniczno – krajobrazowego zespołu, zwane dalej wnętrzem I,

b) historyczne obiekty budowlane oznaczone numerami:
- 1, 2 i 5 – budynki mieszkalne,
- 3, 4, 6 i 12 – budynki mieszkalno-usługowe;

2) stan historyczny zabytków opisanych w pkt. 1 określają załączniki :
a) dla zabytku oznaczonego numerem 5 – numer: 5a, 5b, 5c, 5d, 5e i 5f,
b) dla zabytku oznaczonego numerem 6 – numer: 6a, 6b, 6c, 6d, 6e i 6f,
c) dla zabytku oznaczonego numerem 7 – numer 7,
d) dla zabytku oznaczonego numerem 8a – numer: 8a, 8b, 8c, 8d, 8e i 8f,
e) dla zabytków oznaczonych numerami 9a i 9c – numer 9,
f) dla zabytku oznaczonego numerem 11 – numer 10;

3) wprowadza się ustalenia ochrony zabytków w postaci dopuszczenia:
a) przebudowy zabytków oznaczonych numerami: 5, 6, 8a, 9a, 9c i 11 wyłącznie w sposób zapewniający przywrócenie wszystkich elementów stanu historycznego, określonych w załącznikach, z zastrzeżeniem lit. i, k, l z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3 lit. od a do c,
b) przebudowy zabytku oznaczonego numerem 7 wyłącznie z zachowaniem warunków:
- utrzymania istniejącego wystroju elewacji wschodniej i północnej wraz z możliwością wykonania przeszklenia całej powierzchni parteru, z zachowaniem filarów międzyokiennych,
- wykonania elewacji zachodniej według załącznika 7, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3 lit. od a do c,

c) przebudowy zabytków oznaczonych numerami: 1, 2, 3, 4, 8b, 9b, 10 i 12, z zachowaniem istniejących: kształtu i formy dachu, rozmieszczenia otworów oraz wystroju elewacji, w tym istniejących detali architektonicznych na elewacji, z zastrzeżeniem lit. j, l oraz ust. 3 pkt 3 lit. od a do c,
d) przebudowy zabytków oznaczonych numerami: 9b i 10, z zachowaniem istniejących: kształtu i wysokości,
e) budowy w miejscu zabytków oznaczonych numerami: 5, 6, 8a, 9a, 9c i 11 stanowiącej jednoetapową odbudowę, w sposób zapewniający przywrócenie wszystkich elementów stanu historycznego, określonych w załącznikach, z zastrzeżeniem lit. i, k, l oraz ust. 3 pkt 1,
f) budowy budynku w miejscu zabytku oznaczonego numerem 7, z zachowaniem ust. 3 pkt 2,

g) wykonania miejsc postojowych, w tym pod wnętrzem I, służących budynkom nowo realizowanym na działce budowlanej,

h) stosowania innej kolorystyki zabytków niż pierwotna, wyłącznie w przypadku, w którym jej poznanie jest niemożliwe, przy czym dla zabytków oznaczonych na rysunku planu numerami od 1 do 6 i 11 – z wykorzystaniem maksimum czterech barw, a dla pozostałych maksimum trzech barw, z określonych w załączniku numer 4b,

i) wykonania w zabytku oznaczonym numerem 8a przeszklenia całej powierzchni parteru wschodniej elewacji,

j) wykonania w zabytkach oznaczonych numerami: 2 i 3 przeszklenia całej powierzchni parteru ścian szczytowych,

k) wykonania piątej kondygnacji zabytku oznaczonego numerem 8a, z zachowaniem warunków:

- wysokość – maksimum 4,0 m,
- odsunięcia elewacji nadbudowywanej kondygnacji w pierzei – minimum 1,0 m od pierzei ulicy Zachodniej,
- wykonania ze szkła lub w technice murowanej, z zachowaniem rozmieszczenia i szerokości otworów, jak w kondygnacjach od drugiej do czwartej włącznie,

l) wykonania otworów okiennych i drzwiowych w ścianach szczytowych zabytków oznaczonych numerami: 2, 3 i 5, w granicy z terenem 5KP, z zachowaniem warunków:

- wykonania jednoetapowo otworów w wybranej osi na wszystkich kondygnacjach,
- zapewnienia wymiarów, rytmu i wysokości w zabytkach oznaczonych numerami 2 i 3, jak na elewacjach w pierzei ulicy Zachodniej, z zastrzeżeniem tiret kolejne,
- zapewnienia wymiarów, rytmu i wysokości w zabytku oznaczonym numerem 5, jak na elewacji w pierzei ulicy Wólczańskiej,

m) w miejscu lokalizacji nieistniejącej studni wskazanym na rysunku planu budowy wodotrysku lub fontanny lub wyodrębnienia tego miejsca w posadzce,

n) wykonania zadaszenia wnętrza I:

- wyłącznie z zastosowaniem konstrukcji ażurowej i jego przekrycia szkłem,
- na maksymalnej wysokości równej wysokości elewacji zabytku oznaczonego numerem 7,

o) wykonania nawierzchni wnętrza I wyłącznie z kamienia naturalnego lub płyt żeliwnych, z zachowaniem płyt żeliwnych, stanowiących historyczne elementy tych nawierzchni,

p) na terenie wnętrza I – sadzenia drzew wyłącznie w donicach,

r) na terenie zespołu sadzenia drzew w gruncie, wyłącznie w formie szpaleru wzdłuż ulicy Wólczańskiej oraz o wysokości w stanie pełnego wzrostu naturalnego – maksimum 8,0 m.

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

1) zasady sytuowania szyldów i reklam wyłącznie w formie: neonów, liter przestrzennych, tablic z metalu, materiału przezroczystego lub półprzezroczystego i spełniających warunki w zakresie montażu i parametrów:

a) dopuszczenie montażu na elewacji, wysięgniku, ogrodzeniu lub słupku informacyjnym,

b) na elewacji – wyłącznie za pomocą śrub dystansowych,

c) tablic na elewacji: jednakowa odległość tablic od pionowych krawędzi wejścia, maksymalna wysokość umieszczenia – 2,2 m, jednakowa wielkość w obrębie jednej elewacji, lecz nie więcej niż 0,6 m x 1,0 m,

d) neonów lub liter przestrzennych, których łączna powierzchnia nie przekracza 10% powierzchni elewacji,

e) liter przestrzennych na elewacji: układ pionowy lub poziomy, maksymalna wysokość znaków – 0,5 m,

f) na wysięgniku: maksymalna powierzchnia – 0,20 m², maksymalna długość wysięgnika od lica ściany – 0,8 m, jednakowa wysokość umieszczenia wysięgników w obrębie jednej elewacji, przy czym nie wyżej niż poziom dolnej krawędzi nadproża okien parteru,

g) na ogrodzeniu: maksymalna powierzchnia – 0,5 m², minimalna odległość pomiędzy nimi – 5,0 m,

h) na słupku informacyjnym: maksymalna powierzchnia – 0,06 m², maksymalna wysokość słupka – 3,0 m;

2) dopuszczenie sytuowania słupów ogłoszeniowych spełniających warunki:

a) maksymalny wymiar podstawy 1,5 m,

b) wysokość maksimum 4,0 m.

6. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

1) lokalizację zabudowy w miejscu zabytku, który uległ zniszczeniu na skutek katastrofy budowlanej, samowoli budowlanej lub został rozebrany w wyniku realizacji decyzji administracyjnej - wyznaczoną obowiązującymi liniami zabudowy, pokrywającymi się z obrysem zabytku określonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem lokalizacji ścian bezpośrednio przy granicach działek sąsiednich;

2) lokalizację zabudowy, dla obiektów budowlanych nie będących zabytkami:

a) w pierzejach ulic:

- zabudowę pierzejową, z wyłączeniem działki o numerze ew. 318/3,

- minimalny wymiar budynku od pierzei (głębokość) – 10,0 m,

b) w pierzei placu i na działce o numerze ew. 318/3 w ustalonych na rysunku planu liniach zabudowy,

c) poza pierzejami w obszarach ograniczonych liniami zabudowy i w odległości minimum 10,0 m, od ustalonej w pierzei linii zabudowy;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy działek budowlanych maksimum:

- 65% – dla części działki o numerze ew. 316/1, położonej w terenie 1MWu,

- 70% – dla części działki o numerze ew. 315/1 oraz dla działki o numerze ew. 294/4, położonych w terenie 1MWu,

- 90% – dla pozostałych,

b) intensywność zabudowy dla działki budowlanej – minimum 1,0,

c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej – maksimum:

- 2,0 – dla nieruchomości składającej się z działek o numerach ew.: 294/8 i 317/7,
- 2,5 – dla części działek o numerach ew.: 315/1 i 316/1, położonych w terenie 1MWu,
- 3,0 – dla działki o numerze ew. 294/4, położonej w terenie 1MWu oraz w terenie 2MWu,
- 4,0 – dla działki o numerze ew. 294/3, położonej w terenie 1MWu,
- 3,5 – dla pozostałych;

4) gabaryty zabudowy:

a) wysokość zabudowy dla zabytków lub ich odbudowy – zgodnie z ich stanem historycznym, z dopuszczeniem zmian wynikających z ustaleń ust. 4 pkt 3 lit. k oraz § 3 ust. 5, pkt 2 lit. a tiret ostatnie, z zastrzeżeniem kolejnej litery,

b) wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych w miejscu zabytków oznaczonych numerami:

- 5 i 6 – trzy do pięciu kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 20,0 m,
- 8b i 9b – 30 m,
- 10 – 55 m,

c) wysokość zabudowy pozostałych budynków w pierzejach ulic: płk. dr. Stanisława Więckowskiego, Wólczańskiej i dr. Adama Próchnika, z wyłączeniem działki o numerze ew. 294/8 – trzy do pięciu kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 22,0 m,

d) wysokość zabudowy dla budynków na działce numer ew. 294/8 w obowiązującej linii zabudowy:

- od strony ulicy Wólczańskiej – dwie do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12,0 m,
- na pozostałej części działki – maksimum dwie kondygnacje nadziemne o wysokości nawiązującej do wysokości zabytku 9a, lecz nie więcej niż 12,0 m,

e) wysokość zabudowy dla pozostałych budynków poza pierzejami – dwie do pięciu kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 20,0 m,

f) wysokość parteru budynku w pierzei – minimum 3,5 m,

g) dachy historycznych obiektów budowlanych lub ich odbudowy – zgodne ze stanem historycznym, z dopuszczeniem zmian wynikających z ustaleń § 3 ust. 5, pkt 2 lit. a tiret ostatnie,

h) dachy – dwuspadowe z kalenicą równoległą do ulicy lub placu oraz nachyleniu połaci do 20° dla:

- budynków w pierzei nie będących zabytkami,
- zabytków zlokalizowanych w pierzei oznaczonych numerami: 1, 2, 3, 4 i 12,
- zabytków zlokalizowanych w pierzei, dla których stan historyczny określony w załącznikach nie wskazuje kształtu dachu,

i) dachy – jedno- lub dwuspadowe z kalenicą równoległą do granic działek oraz nachyleniu połaci do 20° dla pozostałych budynków, w tym zabytków stanowiących oficyny;

5) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia nowo wydzielanych działek – minimum 3645 m^2,

b) front działki nowo wydzielonej, wzdłuż linii rozgraniczającej z ulicą:

- Wólczańską – minimum 59,0 m,
- dr. Adama Próchnika – minimum 45,0 m,
- Zachodnią – minimum 46,0 m,
- płk. dr. Stanisława Więckowskiego – minimum 36,0 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 70 ° – 110°,

d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 5%.

7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na wniosek, z zachowaniem warunków dotyczących powierzchni i szerokości frontu nowo wydzielanych działek oraz kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, określonych w ust. 6 pkt 5.

§ 5. 1. Dla terenu **4UK** wprowadza się ustalenia szczegółowe wskazane w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa usług kultury.

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

1) dopuszczenie:

a) wymiany lub wykonania okien i drzwi na kondygnacji z zachowaniem ich jednorodności w zakresie podziału, na całej długości elewacji,

b) wykonania stolarki wyłącznie z drewna lub aluminium,

c) wykonania bram w budynkach wyłącznie z drewna lub metalu,

d) usytuowania krawędzi otworów w parterze w linii krawędzi otworów w kondygnacjach wyższych,

e) szerokości otworów w parterze równej szerokości jednego lub dwóch otworów (wraz z szerokością filara międzyokiennego), położonych w kondygnacjach wyższych,

f) wykonania przeszklenia całej powierzchni parteru,

g) umieszczenia górnej krawędzi wszystkich otworów parteru wyłącznie na tej samej wysokości, w obrębie całej elewacji,

h) wykonania okien w parterze bez podokiennika lub z podokiennikiem o wysokości 0,3 m od posadzki parteru,

i) stosowania stolarki w parterze bez podziału, a w pozostałych kondygnacjach stolarki o jednorodnym podziale w obrębie całej elewacji kondygnacji, określonym w załączniku nr 12;

2) dopuszczenie sytuowania ogrodzeń wyłącznie w liniach rozgraniczających tereny, z dopuszczeniem odsunięcia wynikającego z konieczności zachowania odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, wynikających z przepisów odrębnych, oraz zachowujących warunki (nie dotyczące bram):

a) składające się z filarów, podmurówki i przęseł,

b) filary murowane o maksymalnym przekroju 0,55 m x 0,55 m,

c) podmurówka o wysokości minimum 1,0 m,

d) przęsła ażurowe,

e) wysokość od 1,7 m do 2,5 m;

3) dopuszczenie:

a) ogrodzeń i obiektów małej architektury w tym słupów oświetleniowych wyłącznie jednolitych stylistycznie w ramach ulicy lub działki budowlanej, malowanych maksimum trzema barwami z palet barw określonych w załącznikach 4a i 4b,

b) maksimum trzech różnych materiałów okładzin zewnętrznych na elewacji,

c) maksimum czterech barw na elewacji, z palet barw określonych w załącznikach 4a i 4b, z których jedna barwa dla ścian, jedna dla cokołu, a pozostałe dla detalu architektonicznego, stolarki lub ślusarki, z wyłączeniem murali wielkopowierzchniowych,

d) jednej barwy dachu;

4) zakaz:

a) lokalizacji wolnostojących: masztów, stacji energetycznych, budynków technicznych, gospodarczych i garaży,

b) lokalizacji miejsc postojowych w parterach budynków w odległości mniejszej niż 3,0 m od pierzei,

c) stosowania płytek ceramicznych i elementów winylowych, blach trapezowych i falistych oraz szkła refleksyjnego do wykończania elewacji,

d) krycia dachów blachą trapezową, blachodachówką i poliwęglanem,

e) stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, siatki oraz blach trapezowych i falistych.

5) kształtowanie wystroju elewacji w zakresie stosowania reklam i szyldów zgodnie z ust. 4.

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

1) zasady sytuowania szyldów i reklam wyłącznie w formie: neonów, liter przestrzennych, tablic z metalu, materiału przezroczystego lub półprzezroczystego i spełniających warunki w zakresie montażu i parametrów:

a) dopuszczenie montażu na elewacji, wysięgniku, ogrodzeniu lub słupku informacyjnym,

b) na elewacji – wyłącznie za pomocą śrub dystansowych,

c) tablic na elewacji: jednakowa odległość tablic od pionowych krawędzi wejścia, maksymalna wysokość umieszczenia – 2,2 m, jednakowa wielkość w obrębie jednej elewacji, lecz nie więcej niż 0,6 m x 1,0 m,

d) neonów lub liter przestrzennych, których łączna powierzchnia nie przekracza 10% powierzchni elewacji,

e) liter przestrzennych na elewacji: układ pionowy lub poziomy, maksymalna wysokość znaków – 0,5 m,

f) na wysięgniku: maksymalna powierzchnia – 0,20 m², maksymalna długość wysięgnika od lica ściany – 0,8 m, jednakowa wysokość umieszczenia wysięgników w obrębie jednej elewacji, przy czym nie wyżej niż poziom dolnej krawędzi nadproża okien parteru,

g) na ogrodzeniu: maksymalna powierzchnia – 0,5 m², minimalna odległość pomiędzy nimi – 5,0 m,

h) na słupku informacyjnym: maksymalna powierzchnia – 0,06 m², maksymalna wysokość słupka – 3,0 m;

2) dopuszczenie sytuowania słupów ogłoszeniowych spełniających warunki:

a) maksymalny wymiar podstawy 1,5 m,

b) wysokość maksimum 4,0 m.

5. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:

1) lokalizację zabudowy:

a) w pierzei ulicy Wólczańskiej:

- zabudowę pierzejową,

- minimalny wymiar budynku od pierzei (głębokość) – 10,0 m,

b) w pierzei placu, w ustalonych na rysunku planu liniach zabudowy,

c) poza pierzeją ulicy Wólczańskiej, w odległości minimum 10,0 m, od ustalonej w pierzei obowiązującej linii zabudowy;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu – maksimum 90%,

b) intensywność zabudowy dla terenu – minimum 1,0, maksimum 3,5;

3) gabaryty zabudowy:

a) wysokość budynków dwie do pięciu kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 22,0 m,

b) wysokość parteru budynku w pierzei – minimum 3,50 m,

c) dach projektowanych budynków z zachowaniem nachylenia połaci do 25°;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – minimum 2550 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wzdłuż ustalonej linii rozgraniczającej teren z ulicą:

- Wólczańską – minimum 25 m,

- Zachodnią – minimum 28 m,

- płk. dr. Stanisława Więckowskiego – minimum 30 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 70° – 110°,

d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 5%.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na wniosek, z zachowaniem warunków dotyczących powierzchni i szerokości frontu nowo wydzielanych działek oraz kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, określonych w ust. 5, pkt 4.

§ 6. 1. Dla terenu **5KP** wprowadza się ustalenia szczegółowe wskazane w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Ustala się przeznaczenie terenu :

1) podstawowe – plac;

2) uzupełniające – parkowanie otwarte.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :

1) stan historyczny rzutu nieistniejącej synagogi określają załączniki numer 11a, 11b, 11c;

2) nakaz odzwierciedlenia historycznego stanu podziału w nawierzchni, poprzez zastosowanie zróżnicowania kolorystyki lub struktury nawierzchni;

3) nakaz:

a) wykonania jednolitej, kamiennej posadzki placu,

b) odzwierciedlenia rzutu nieistniejącej synagogi według załącznika 11a lub 11b lub 11c, poprzez:

- wyniesienie lub zagłębienie do 1,5 m od poziomu terenu placu albo,
- zróżnicowanie nawierzchni w obrębie nieistniejącej synagogi w stosunku do poziomu terenu albo,
- wykonanie w kształcie rzutu amfiteatru bez zadaszenia lub obiektu małej architektury, w tym w formie fontanny.

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

1) wnętrza architektoniczno-urbanistyczne, w których obowiązuje zakaz:

a) lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,

b) nasadzeń drzew iglastych;

2) dopuszczenie:

a) lokalizacji użytkowej formy przestrzennej, związanej z przeznaczeniem z zakresu usług kultury, w strefie określonej na rysunku planu,

b) słupów oświetleniowych o wysokości maksimum 6,0 m,

c) obiektów małej architektury o wysokości maksimum 3,0 m,

d) drzew i krzewów sadzonych w gruncie, których wysokość w stanie pełnego wzrostu naturalnego wynosi maksimum 8,0 m;

3) dopuszczenie budowy ogrodzeń, z zachowaniem warunków:

a) lokalizacja wyłącznie w liniach rozgraniczających,

b) pomiędzy terenem 5KP, a działkami o numerach ewidencyjnych: 315/1 i 316/1 – wyłącznie pełnych o wysokości od 1,7 m do 2,5 m;

c) pomiędzy terenem 5KP, a działkami o numerach ewidencyjnych: 317/7 i 294/8:

- składające się z filarów, podmurówki i przęseł,
- filary murowane o maksymalnym przekroju 0,55 m x 0,55 m,
- podmurówka o wysokości minimum 1,0 m,
- przęsła ażurowe z metalu,
- wysokość od 1,7 m do 2,5 m.

5. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

1) wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu – maksimum 1%,

b) intensywność zabudowy dla terenu – maksimum 0,1;

2) gabaryty zabudowy dla użytkowej formy przestrzennej:

a) wysokość – maksimum 7,5 m,

b) szerokość – maksimum 3,0 m,

c) długość minimalna – 17,0 m,

d) powierzchnia otworów i prześwitów – minimum 70%;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – minimum 1000,0 m^2,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wzdłuż ustalonej linii rozgraniczającej teren z ulicą:

- Wólczańską – minimum 30,0 m,
- Zachodnią – minimum 28,0 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 70° – 110°,

d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej terenu – minimum 30%.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na wniosek, z zachowaniem warunków dotyczących powierzchni i szerokości frontu nowo wydzielanych działek oraz kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, określonych w ust. 5, pkt 3.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – ustala się nakaz zapewnienia minimum dwóch dojazdów przeciwpożarowych do budynków, po jednym od strony ulic: Zachodniej i Wólczańskiej.

§ 7. 1. Dla terenu **6KD(L)** wprowadza się ustalenia szczegółowe wskazane w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Ustala się przeznaczenie terenu – ulica klasy lokalnej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się zasady ochrony strefy w postaci dopuszczenia:

1) wykonania nawierzchni chodników – wyłącznie z kamienia naturalnego;

2) stosowania krawężników – wyłącznie z kamienia naturalnego o szerokości części wystającej powyżej poziomu posadzki terenu – minimum 20 cm.

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

1) dopuszczenie sytuowania szyldów lub reklam wyłącznie na wiatach przystankowych, w miejscach do tego przeznaczonych z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) dopuszczenie sytuowania słupów ogłoszeniowych spełniających warunki:

a) maksymalny wymiar podstawy – 1,5 m,

b) wysokość – maksimum 4,0 m,

c) odległość między słupami minimum 50 m;

3) zakaz:

a) lokalizacji masztów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej,

b) realizacji urządzeń technicznych, studzienek sieci i przyłączy infrastruktury technicznej wystających ponad powierzchnię nawierzchni oraz w barwie innej niż nawierzchnia.

c) nasadzeń drzew iglastych.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się dopuszczenie scalenia i podziału nieruchomości na wniosek, z zachowaniem warunków dostosowania powierzchni i kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego do wymagań funkcjonalnych i technicznych drogi.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – ustala się zakaz realizacji budynków.

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

1) północna linia rozgraniczająca – zgodnie z rysunkiem planu;

2) szerokość według miary z rysunku planu, zmienna od 13,5 m do 14,0 m;

3) dopuszczenie lokalizacji jednego szeregu słupów oświetleniowych, o maksymalnej wysokości 6,0 m;

4) nakaz zachowania chodnika o szerokości minimum 1,5 m, wolnego od jakichkolwiek przeszkód, w tym wynikających z sytuowania znaków drogowych, słupów oświetleniowych, zieleni lub elementów małej architektury;

5) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych nie związanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej oraz wiat przystankowych komunikacji zbiorowej.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Łodzi

Joanna KOPCIŃSKA

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

Pod względem formalno-prawnym projekt nie budzi zastrzeżeń
M.P.U. w Łodzi, dn. 25.11.2013 r.
RADCA PRAWNY
ŁO-M-1200
Sławomir Klimczak

PIERWSZY WICEPREZYDENT MIASTA
Marek Cieślak

RADCA PRAWNY
Maria Krzemińska-Barunowska
ŁO-M-45

INSPEKTOR
mgr Monika Zielińska-Drużka
21-11-2013 r.

GENERALNY PROJEKTANT
mgr inż. Dariusz Boguszewski
25.11.2013

p.o. ZASTĘPCY DYREKTORA
mgr inż. arch. Danuta Lipińska
25.11.2013

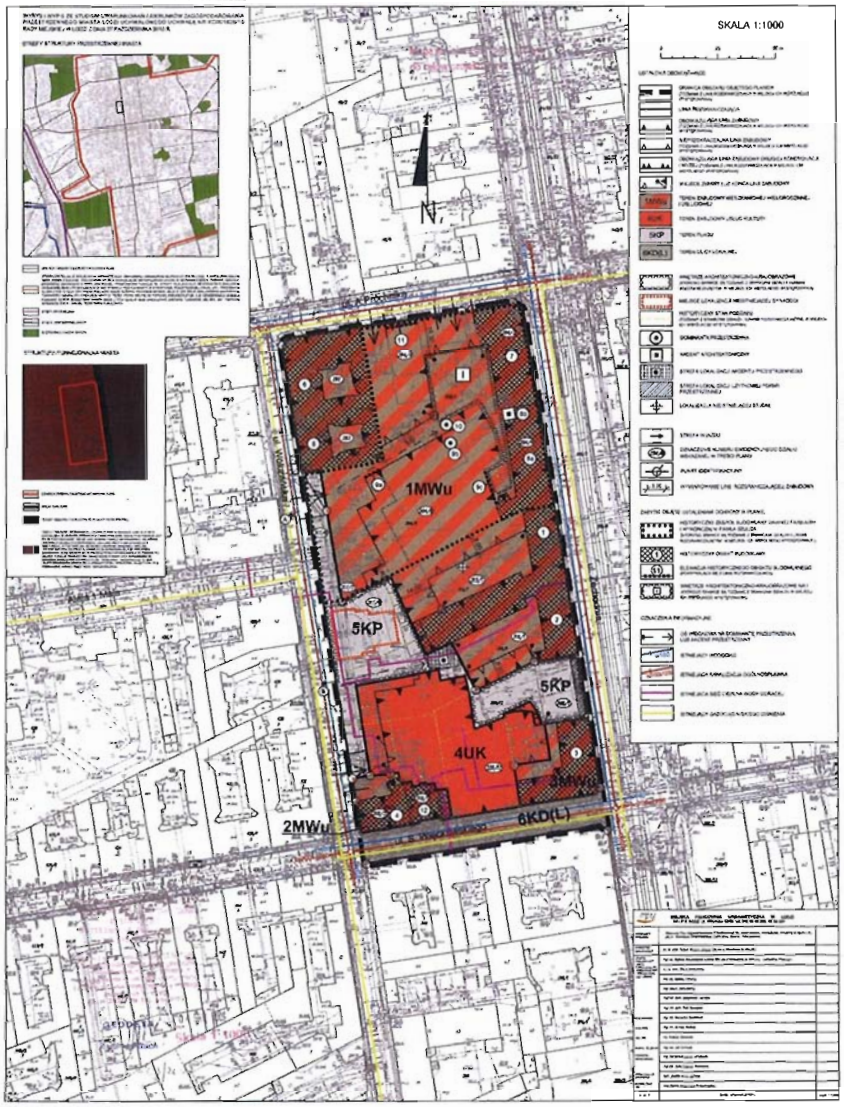
ARCHITEKT MIASTA
2013.11.21
Marek Sawlak
DYREKTOR
Biura Architekta Miasta
25 XI 2013 r.

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia ..... 2013 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI, POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: DR ADAMA PRÓCHNIKA, ZACHODNIEJ, PŁK. DR STANISŁAWA WIĘCKOWSKIEGO I WÓLCZAŃSKIEJ

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 ..... 2013 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: DR. ADAMA PRÓCHNIKA, ZACHODNIEJ, PŁK. DR. STANISŁAWA WIĘCKOWSKIEGO I WÓLCZAŃSKIEJ.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: dr. Adama Próchnika, Zachodniej, płk. dr. Stanisława Więckowskiego i Wólczańskiej, został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu. Pierwsze wyłożenie projektu miało miejsce w dniach od 21 maja 2013 r. do 19 czerwca 2013 r., a drugie w dniach od 1 października 2013 r. do 29 października 2013 r. W wyznaczonym dla pierwszego wyłożenia terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu tj. do dnia 12 lipca 2013 r. wpłynęła jedna uwaga, natomiast w wyznaczonym dla drugiego wyłożenia terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu tj. do dnia 20 listopada 2013 r. nie wpłynęły uwagi.

Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 4714/VI/13 z dnia 31 lipca 2013 r. rozpatrzył uwagę dotyczącą projektu planu.

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

Uwaga

- zgłoszona w dniu 12 lipca 2013 r. przez Spółkę Central Fund of Immovables sp. z o.o., reprezentowaną przez Radcę Prawnego Mateusza Kaczmarka,

- dotyczy nieruchomości położonej pod adresem: ulica Zachodnia 85 i Zachodnia 87, dz. nr ew. 294/3 i 294/4 w obrębie S-1.

Nie uwzględnia się uwagi w części dotyczącej treści § 3 ust. 5 pkt 1 lit. a projektu planu, gdzie przewidziano w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków postulat odzwierciedlenia na elewacji w pierzei lub na nawierzchni nieruchomości, historycznego stanu podziału, poprzez zróżnicowanie konstrukcji budynków, podziału elewacji lub nawierzchni itd. W ocenie składającego uwagę nieruchomości stanowiące własność spółki są obiektami do siebie przylegającymi, które zgodnie z opracowaną przez Spółkę koncepcją adaptacji (wizualizacje dwóch elewacji z różnych ujęć, przedstawiono na załączonych do uwagi 46 kartach), pozwalają na maksymalne wykorzystanie potencjału gospodarczo-społecznego nieruchomości, powinny zostać połączone w jedną funkcjonalną i jednolitą wizualnie całość, z korzyścią dla obrazu pierzei ul. Zachodniej. Przewidziane w planie rozwiązanie, możliwość taką tymczasem zdecydowanie wyklucza.

Wyjaśnienie.

Przyjęte ustalenia w planie zagospodarowania przestrzennego realizują cel uchwały Nr LXVIII/1319/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 listopada 2009 r. w sprawie

przystąpienia do jego sporządzenia, w postaci określenia sposobu ochrony terenów, zespołów i obiektów zabytkowych występujących na obszarze planu. Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. - o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 96, poz. 959 i Nr 238, poz. 2390, z 2006 r. Nr 50, poz. 362 i Nr 126, poz. 875, z 2007 r. Nr 192, poz. 1394, z 2009 r. Nr 31, poz. 206 i Nr 97, poz. 804 oraz z 2010 r. Nr 75, poz. 474 i Nr 130, poz. 871), formą ochrony zabytków są ustalenia ochrony wskazane w planie zagospodarowania przestrzennego (art. 7). Zgodnie z art. 18 ww. ustawy, przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się ochronę zabytków i opiekę nad zabytkami, a w szczególności określa się rozwiązania niezbędne do zapobiegania zagrożeniom dla zabytków, zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji, przywracania zabytków do jak najlepszego stanu oraz ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu uwzględniające opiekę nad zabytkami. Ponadto, w oparciu o treść art. 19 ww. ustawy, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się strefy ochrony konserwatorskiej, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków.

Obszar planu obejmuje działki położone w kwartale ulic: dr. Adama Próchnika, Zachodniej, płk. dr. Stanisława Więckowskiego i Wólczańskiej. W obszarze występuje szereg zabytków, z których część figuruje w gminnej ewidencji zabytków. Ponadto obszar zlokalizowany jest w strefie ochrony konserwatorskiej „krajobrazu kulturowego historycznego ukształtowania miejskiej zabudowy dzielnic centralnych" wskazanej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, zwanego dalej Studium… . Zgodnie z zapisami Studium… (rozdz. XVI, 3.7), w wymienionej strefie ochrony wymaga się zachowania układu urbanistyczno-architektonicznego, w tym historyczne podziały własnościowe, poszanowanie i bezwzględna ochrona obiektów zabytkowych.

Składający uwagę jest właścicielem części historycznego zespołu budowlanego – dawnej farbiarni i wykończalni Pawła Szulca (zwanego dalej zespołem), w skład którego wchodzą zabytki w postaci historycznych obiektów budowlanych, ich części oraz wnętrze architektoniczno – krajobrazowe. Część tę stanowi nieruchomość składająca się z zabudowanych działek oznaczonych numerami: 294/3 i 294/4. Cały historyczny zespół budowlany, poza wymienionymi działkami obejmował nieruchomość (stanowiącą obecnie odrębną własność), składającą się z działek – oznaczonych na rysunku planu numerami: 294/8, 317/7 i 317/8. Na rysunku planu wskazano historyczny stan podziału, w tym wskazujący historyczne granice zespołu. Treść § 3 ust. 5 pkt 1 lit. a dotyczy wyłącznie opisanego powyżej historycznego stanu podziału.

Dzisiejsze granice działek budowlanych i nieruchomości tylko częściowo odpowiadają historycznemu stanowi podziału. W zakresie nieruchomości stanowiącej własność składającej uwagę Spółki, historyczny stan podziału odpowiada dzisiejszym granicom pomiędzy oznaczonymi na rysunku planu działkami: 294/4, a 315/1 oraz 292 i 293, a 294/4. Są to granice z nieruchomościami stanowiącymi własność innych osób i jednostek.

Podsumowując, ustalenia przywołanego zapisu planu nie zobowiązują składającej uwagę sp-ki do stosowania ich zapisów dla realizacji inwestycji w obrębie posiadanych obecnie budynków. Z uwagi na ten fakt, nie można podzielić zarzutu w przestawionej treści.

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie dotyczącym treści § 3 ust. 5 pkt 2 lit. a projektu planu, który to zapis ogranicza możliwość zmiany wymiarów istniejących dachów wyłącznie w wielkościach wynikających z prac termo modernizacyjnych, nie naruszających jego kształtu. W ocenie Spółki rozwiązanie to z góry wyklucza możliwość adaptacji nieruchomości stosownie do panujących trendów, jak choćby obserwowanych w przypadku inwestycji zrealizowanych w ŁSSE przy ul. Tymienieckiego,

czy też w Manufakturze, gdzie pozwala się na stworzenie nowoczesnych i funkcjonalnych przestrzeni w obrębie dachów, co stanowi dowolne i niczym nie uzasadnione ograniczenie dla potencjalnych inwestorów.

Wyjaśnienie.

Jak wspomniano w pierwszej części wyjaśnień przyjęte ustalenia w planie zagospodarowania przestrzennego realizują cel uchwały Nr LXVIII/1319/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 listopada 2009 r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia, w postaci określenia sposobu ochrony terenów, zespołów i obiektów zabytkowych występujących na obszarze planu. Ustalenia zakresu ochrony odpowiadają w przedstawionym zakresie zobowiązaniom jakie stawia przed planem treść Studium... oraz składane do planu wnioski Miejskiego Konserwatora Zabytków. Ponad wspomniane wcześniej ustalenia Studium..., dokument ten wskazuje potrzebę dopuszczania i nadawania nowych funkcji zabytkom (w tym poprzemysłowych), przy zachowaniu podstawowej zasady, że funkcja musi być tak dostosowana do zabytku, aby nie zniekształcała oryginalnej formy (rozdział XVI, 2.3).

Miejski Konserwator Zabytków, w okresie formułowania zapisów planu, wskazywał konieczność wprowadzenia zasady nie przekształcania lub dopuszczenia ograniczonego przekształcania zabytków, w szczególności ich elewacji i dachów. Zachowaniu podlegać mają parametry zabytków oraz wystrój architektoniczny ich elewacji. Natomiast wyjątkowo i w sposób określony planem dopuszcza się zmiany, w tym zmianę elewacji. Zakres ustaleń podporządkowany jest wnioskom opracowanej analizy historycznej zespołu budowlanego i poszczególnych zabytków. Analiza prowadzona w oparciu o rozpoznaną dokumentację archiwalną Archiwum Państwowego. W obrębie nieruchomości składającej uwagę Spółki, znajdują się dwa budynki będące zabytkami (oznaczone symbolami: 7 i 8a). Dokonane przekształcenia zabytku oznaczonego na rysunku planu numerem 8a, w obrębie ostatniej kondygnacji, doprowadziły do wniosku o dopuszczeniu zmiany wysokości tego zabytku poprzez dopuszczenie nadbudowy. Uznano przy tym, że dla zachowania formy tego budynku celowym jest przy nadbudowie, wykonanie dachu o kształcie jaki posiadał budynek przed dokonaniem przekształceń. Sytuacja taka w żaden sposób nie zakłóci funkcjonalności ostatniej kondygnacji (możliwość wykonania okiem w ścianach w pierzei i od strony podwórza, czy też doświetlenie pośrednie za pomocą okien w połaci dachu). W takim przypadku możliwe zatem będzie wykorzystanie istniejącego poddasza oraz kondygnacji nadbudowy na cele określone przeznaczeniem terenu. Odnosząc się do zabytku oznaczonego na rysunku planu numerem 7 należy stwierdzić, ze wykorzystanie poddasza na cele określone przeznaczeniem terenu, nie jest zabronione ustaleniami planu. Dla zapewnienia właściwych warunków technicznych dotyczących dostępu światła słonecznego możliwe jest wprowadzenie pośredniego doświetlenia poddasza poprzez okna połaciowe (§ 3 ust. 5 pkt 2 oraz § 4 ust. 4 pkt 3 lit. b).

<u>Stąd przedstawiony zarzut o niemożliwości wykorzystania ostatnich kondygnacji istniejących zabytkowych budynków nie znajduje uzasadnienia.</u>

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie dotyczącym treści § 3 ust. 5 pkt 2 lit. c projektu planu, który budzi obawy poprzez zawarty w nim zakaz wykonywania zewnętrznego docieplania elewacji budynków, z perspektywy ich prawidłowego funkcjonowania.

Wyjaśnienie.

Przy opracowaniu planu, po opracowaniu analizy historyczno-urbanistycznej, przyjęto założenia ochrony zabytków. Istniejący stan zachowania zabytków (ich detali) pozwala na uznanie, że wystrój elewacji nie powinien ulegać przekształceniom w częściach zachowujących stan historyczny, potwierdzony analizą historyczno-urbanistyczną. Dopuszczalne jest nadbudowanie zabytku oznaczonego symbolem 8a oraz, w nieznacznym

stopniu dopuszcza się przekształcenie elewacji w parterach zabytków oznaczonych symbolami: 7 i 8a (wykonanie przeszklenia parteru, w zakresie której to części elementy detali architektonicznych uległy degradacji). Rozważając sprawę zewnętrznego docieplenia przyjęto, ze działanie takie doprowadzi do zniszczenia elementów wystroju architektonicznego elewacji. Przy realizacji takiego sposobu docieplenia istnieje już tylko możliwość stworzenia elewacji o wyglądzie obecnej/historycznej. Jednocześnie u podstaw wprowadzonych ustaleń stoi fakt, że na rynku technologii budowlanych istnieją metody docieplania budynków w inny sposób, niż poprzez stosowanie na zewnątrz budynku płyt styropianu, wełny mineralnej lub innych.

Biorąc powyższe pod uwagę, nie można podzielić obaw składającego uwagę w tej części.

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie dotyczącym treści § 4 ust. 3 pkt 1 dotyczącego działki 294/4, jak również zapisów § 4 ust. 3 pkt 2 oraz § 4 ust. 4 pkt 2 i 3, które to zapisy obejmują swoją treścią nakaz budowy nowych obiektów stanowiących jednoetapową odbudowę nieistniejących budynków, w sposób zapewniający przywrócenie wszystkich elementów stanu historycznego, a ponadto zawierają m. in. postulaty wykonania elewacji nowego budynku – w miejscu zabytku oznaczonego numerem 11 – według załącznika nr 10 i 7, czy też postulat ewentualnej adaptacji elewacji zabytku nr 7 – poprzez przywrócenie wyglądu nieruchomości, którego ta nie posiada już w dacie wpisania obiektu do rejestru zabytków, co de facto oznacza nakaz odbudowania budynków nie istniejących już od lat 20 XX w., co w ocenie Spółki już z samego założenia jest zapisem co najmniej nielogicznym. Jaki jest bowiem sens odbudowywania nieruchomości zniszczonych jeszcze przed II Wojną Światową. Takie praktyki nie są stosowane w żadnym znanym Spółce miejscu, zatem przewidziane rozwiązanie, z całą pewnością nie będzie sprzyjało aktywności inwestycyjnej, stanowiąc bardzo istotne ograniczenie dla możliwości działania przez potencjalnego inwestora. Wymuszanie na inwestorach odtwarzania budynków nie istniejących już od kilkudziesięciu lat, pozbawione jest w ocenie Spółki jakichkolwiek racjonalnych podstaw. Centrum miasta nie może przecież przybrać formy skansenu, ale przede wszystkim odpowiadać obecnym potrzebom cywilizacyjnym. Uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego w takim kształcie, w naszej ocenie doprowadzi tylko do tego, że przedmiotowy obszar przez następne kilkadziesiąt lat nie ulegnie zmianie, podlegając dalszej degradacji, co wydaje się sprzeczne z oczekiwaniami społecznymi, nie mówiąc już o interesach właścicieli przedmiotowej nieruchomości.

Wyjaśnienie.

Podstawą ochrony zabytków przyjętą w planie, jest ochrona przed ich zniszczeniem i przekształcaniem. Na wartość zabytków składają się: ich historyczna lokalizacja, forma, gabaryty i zachowane lub znane elementy wystroju architektonicznego elewacji. Zabytki w obszarze planu stanowią część najważniejszej historycznie części miasta, określającej jego tożsamość. W rejonie pomiędzy ulicami Wschodnią i Wólczańską, w którym usytuowany jest obszar planu, znajduje się zabudowa zespołów fabrycznych i mieszkalnych. W rejonie tym znajdują się setki obiektów budowlanych o ponadprzeciętnych wartościach architektonicznych, zachowana została jednorodna skala zabudowy oraz układ urbanistyczny. Zgodnie z przepisami ustaw: z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ochrona zabytków polega na określeniu działań (poprzez nakazy, zakazy i dopuszczenia), jakie mogą być dokonywane w zabytkach. Zatem podstawą do stanowienia w tym zakresie jest wskazanie zabytków objętych zasadami ochrony. Przy prowadzeniu prac projektowych wykonano analizę historyczno-urbanistyczną. Udokumentowano zabytki, w tym ich lokalizację, formę, w tym wysokość oraz wygląd elewacji. Wszystkie zabytki występujące w obszarze planu zostały opisane numeratywnie

i wskazane na rysunku. Tych i tylko tych zabytków dotyczą ustalenia ochrony. W planie przyjęto, że podstawą działań inwestycyjnych w obszarze jest zachowanie istniejących (wymienionych) zabytków (ustalono zakaz rozbiórki) oraz dopuszczenie minimalnego stopnia ich przekształceń. Jednym z zabytków jest historyczny zespół budowlany - dawnej farbiarni i wykańczalni Pawła Szulca. Na zespół ten składa się szereg budynków, których forma i wygląd, tak pierwotne, jak i kolejne, powstałe w okresie użytkowania zostały udokumentowane we wspomnianej analizie. W takiej sytuacji możliwym jest wskazanie takiej formy ochrony zespołu budowlanego, która zapewni wygląd pojedynczych budynków zespołu odpowiadający historycznemu. Możliwym to jest nawet w przypadku, w którym istniejące obecnie budynki zabytkowe przestałyby istnieć z niezamierzonych powodów (katastrofa budowlana, zużycie techniczne uniemożliwiające remont).

Biorąc ten stan pod uwagę oraz wobec przytoczonej treści Studium… i ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w planie należało i możliwe było odniesienie się do zasad ukształtowania wystroju nowych elewacji. Nowych tj. jak wspomniano wcześniej, w sytuacji gdy istniejący zabytek z niezamierzonych powodów przestał istnieć. W przypadku zabytku oznaczonego numerem 7, dopuszczono przy tym budowę budynku o wystroju elewacji odpowiadającej obecnej lub wykonania jej w formie jaka istniała w latach 20-stych ubiegłego wieku (wybór w tym przypadku jest decyzją inwestora).

Istotnym w tym przypadku jest, że dokumentacja obrazująca ten stan jest dostępna w Archiwum Państwowym miasta Łodzi oraz, że realizacja elewacji w tej formie jest dopuszczona, a nie nakazana oraz, że dotyczy wyłącznie sytuacji budowy nowego budynku.

Działanie nastawione na budowę w miejscu zabytków, obiektów budowlanych w lokalizacji, formie i wyglądzie obiektów jakie istniały przed ich zniszczeniem jest powszechne w Polsce. Współcześnie realizacje takie prowadzone są na szeroką skalę (dziesiątek hektarów i setek budynków) w Głogowie oraz w Elblągu. Wcześniej takie działanie realizowano np. we Fromborku, czy też w obrębie starówki warszawskiej i szeregu innych miast.

Biorąc powyższe pod uwagę, nie można podzielić zarzutu w przestawionej treści.

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie dotyczącym niezasadnych - w ocenie Spółki - ograniczeń co do wysokości dla nowoprojektowanej zabudowy, która na „siłę" musi wpisać się w obrys zabytków, w dodatku w wielu miejscach nieistniejących - § 4 ust. 4.

Wyjaśnienie.

Podstawą ochrony zabytków, przyjętą w planie jest ochrona przed ich zniszczeniem i przekształcaniem. Na wartość zabytków składają się: ich historyczna lokalizacja, forma, gabaryty i zachowane lub udokumentowane elementy wystroju architektonicznego. Przy prowadzeniu prac projektowych wykonano analizę historyczno-urbanistycznej w obszarze planu. Praca ta doprowadziła do udokumentowania stanu historycznego zabytków lub ich części i stanowiła podstawę ustalania parametrów zabudowy, w tym w zakresie wysokości nowych budynków. Wnioski analizy wskazują, że zabudowa na obszarze planu zachowała historyczną skalę, w tym jednorodność wysokości zabudowy oraz układ urbanistyczny. Stąd przyjęcie w planie, że podstawą działań inwestycyjnych na tym obszarze jest zachowanie istniejących zabytków (zakaz rozbiórki). Jednakże odnosząc się do sytuacji realizacji budynków w miejscu zabytków, które z niezamierzonych powodów przestały istnieć (katastrofa budowlana, zużycie techniczne uniemożliwiające remont i przebudowę), należało również wskazać wysokość nowej zabudowy. Biorąc pod uwagę wskazane wartości zabytków (jednorodność wysokości zabudowy) przyjęto zasadę realizacji nowych budynków o wysokości budynków według istniejącego stanu (historycznego) lub o wysokości określonej na podstawie wyników analizy materiałów archiwalnych.

Biorąc powyższe pod uwagę, nie można podzielić zarzutu w przestawionej treści.

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie dotyczącym treści § 4 ust. 5 pkt. 1 lit. b, który w ocenie składającej uwagę Spółki nie precyzuje, w jaki sposób należy obliczać powierzchnię ewentualnych neonów.

Wyjaśnienie.

Zgodnie z § 4 ust. 5 pkt 1, określającym zasady sytuowania szyldów i reklam w obszarze planu dopuszczalne jest sytuowanie neonów, których łączna powierzchnia nie przekracza 10% powierzchni elewacji. Ustalenie to prowadzi do wniosku, ze jeżeli powierzchnia elewacji wynosi np. 500 m², to powierzchnia neonu nie może wynosić więcej niż 50 m².

Biorąc powyższe pod uwagę, nie można podzielić zarzutu w przestawionej treści.

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie dotyczącym treści § 6 ust. 2 pkt 2, który zdaniem składającej uwagę Spółki, pozostaje w sprzeczności z zapisem § 6 ust. 4 pkt 1 lit. a – z jednej bowiem strony miejscowy plan zakłada lokalizację w przedmiotowym obrębie parkowanie otwarte, a w kolejnym punkcie zawiera zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów we wnętrzach architektoniczno-urbanistycznych.

Wyjaśnienie.

Na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi, wskazano teren oznaczony symbolem 5KP. Na jego części ustalono wnętrze architektoniczno-urbanistyczne (oznaczenie graficzne na rysunku). Terenowi temu przypisano ustalenia dotyczące jego przeznaczenia (§ 6 ust. 2 pkt 2) tj. przeznaczenie podstawowe – plac i uzupełniające – parkowanie otwarte. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustalono, że we wnętrzu architektoniczno-urbanistycznym obowiązuje zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów (§ 6 ust. 4). Rozpatrując zatem zagadnienie w oparciu o całość projektu planu (tekst i rysunek) należy stwierdzić, że wskazany zakaz obowiązuje tylko na części terenu 5KP. Zakaz nie dotyczy części terenu 5KP, znajdującego się poza wnętrzem architektoniczno-urbanistycznym oznaczonym na rysunku planu.

Biorąc powyższe pod uwagę, nie można podzielić zarzutu w przestawionej treści.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła uwagi nie uwzględnić.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Łodzi

Joanna KOPCIŃSKA

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia ..... 2013 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: DR. ADAMA PRÓCHNIKA, ZACHODNIEJ, PŁK. DR. STANISŁAWA WIĘCKOWSKIEGO I WÓLCZAŃSKIEJ, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA.

Zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym 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.

Wskazane powyżej 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 z Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Łodzi

Joanna KOPCIŃSKA

Załącznik Nr 4a
do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia ..... 2013 r.

PALETA BARW OBOWIĄZUJĄCYCH PRZY WYKOŃCZANIU DACHÓW I ELEWACJI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH, ICH ELEMENTÓW ORAZ OGRODZEŃ I OBIEKTÓW MAŁEJ ARCHITEKTURY

Załącznik nr 4a
do uchwały Nr.....
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia.....

DLA HISTORYCZNYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

ELEWACJE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH ICH ELEMENTY ORAZ CZĘŚCI MUROWANE OGRODZEŃ I OBIEKTÓW MAŁEJ ARCHITEKTURY

GRUPA 1- ODCIENIE SZAROŚCI

NCS S 1000-N
NCS S 1500-N
NCS S 2000-N
NCS S 2500-N
NCS S 1002-Y
NCS S 1502-Y
NCS S 2002-Y
NCS S 2502-Y

NCS S 3502-Y
NCS S 4502-Y
NCS S 1002-R
NCS S 1502-R
NCS S 2002-R
NCS S 2502-R
NCS S 3502-R

NCS S 0502-R50B
NCS S 1002-R50B
NCS S 1502-R50B
NCS S 2002-R50B
NCS S 0502-Y50R
NCS S 1002-Y50R
NCS S 1502-Y50R
NCS S 2002-Y50R

UWAGA:
SPOŚRÓD WYBRANYCH KOLORÓW NAJCIEMNIEJSZĄ BARWĘ NAKAZUJE SIĘ STOSOWAĆ NA COKOLE

GRUPA 2 - CEGŁA PEŁNA

KOLOR NATURALNY, FUGI CEMENTOWO-WAPIENNE W KOLORZE JASNOSZARYM LUB BEŻOWYM

GRUPA 3 - SZKŁO BEZBARWNE LUB W BARWIE SZAREJ

GRUPA 4 - NATURALNE, NIESZLIFOWANE OKŁADZINY KAMIENNE

DACHY: ODCIENIE SZAROŚCI LUB GRAFITU

STOLARKA I ŚLUSARKA, METALOWE SZYLDY I REKLAMY ORAZ ZEWNĘTRZNE METALOWE I DREWNIANE ELEMENTY: KONSTRUKCYJNE, OBIEKTÓW MAŁEJ ARCHITEKTURY I OGRODZEŃ :

RAL 5008
RAL 6004
RAL 6006
RAL 6009
RAL 6012

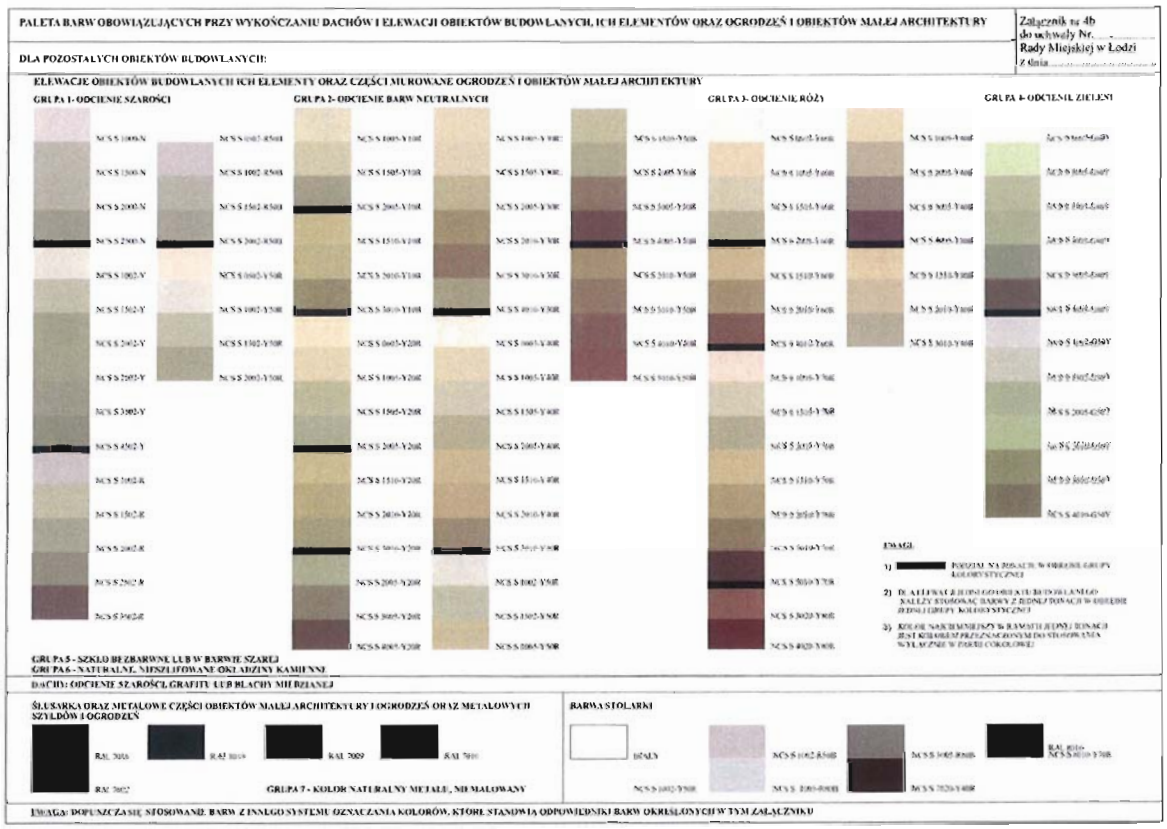
RAL 6028
RAL 7012
RAL 7015
RAL 7016
RAL 7021

RAL 7022
RAL 7024
RAL 7026
RAL 7031
RAL 7043

GRUPA 5 - NATURALNE DREWNO DĘBOWE

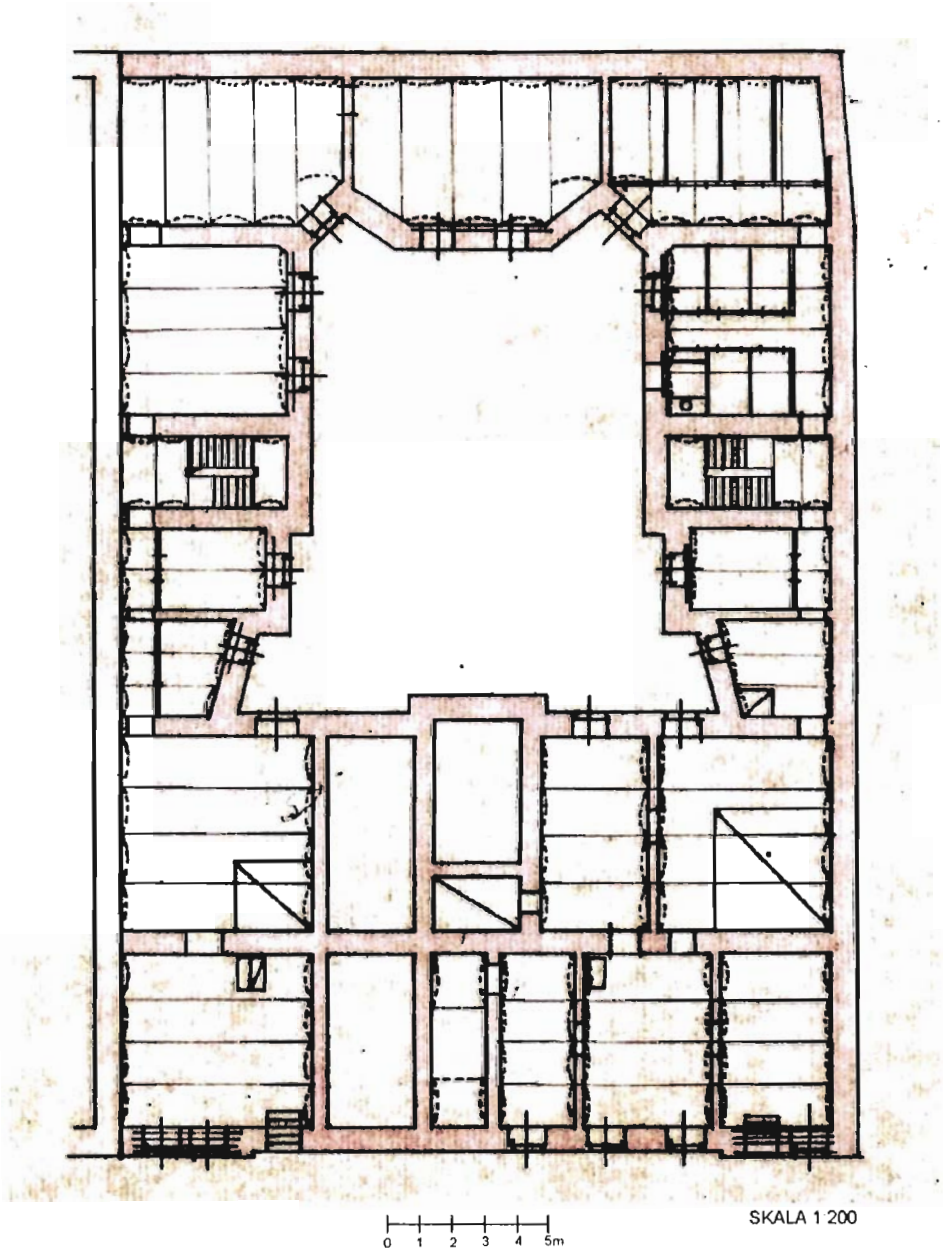
UWAGA: DOPUSZCZA SIĘ STOSOWANIE BARW Z INNEGO SYSTEMU OZNACZANIA KOLORÓW, KTÓRE STANOWIĄ ODPOWIEDNIKI BARW OKREŚLONYCH W TYM ZAŁĄCZNIKU.

Załącznik Nr 4b
do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia ..... 2013 r.



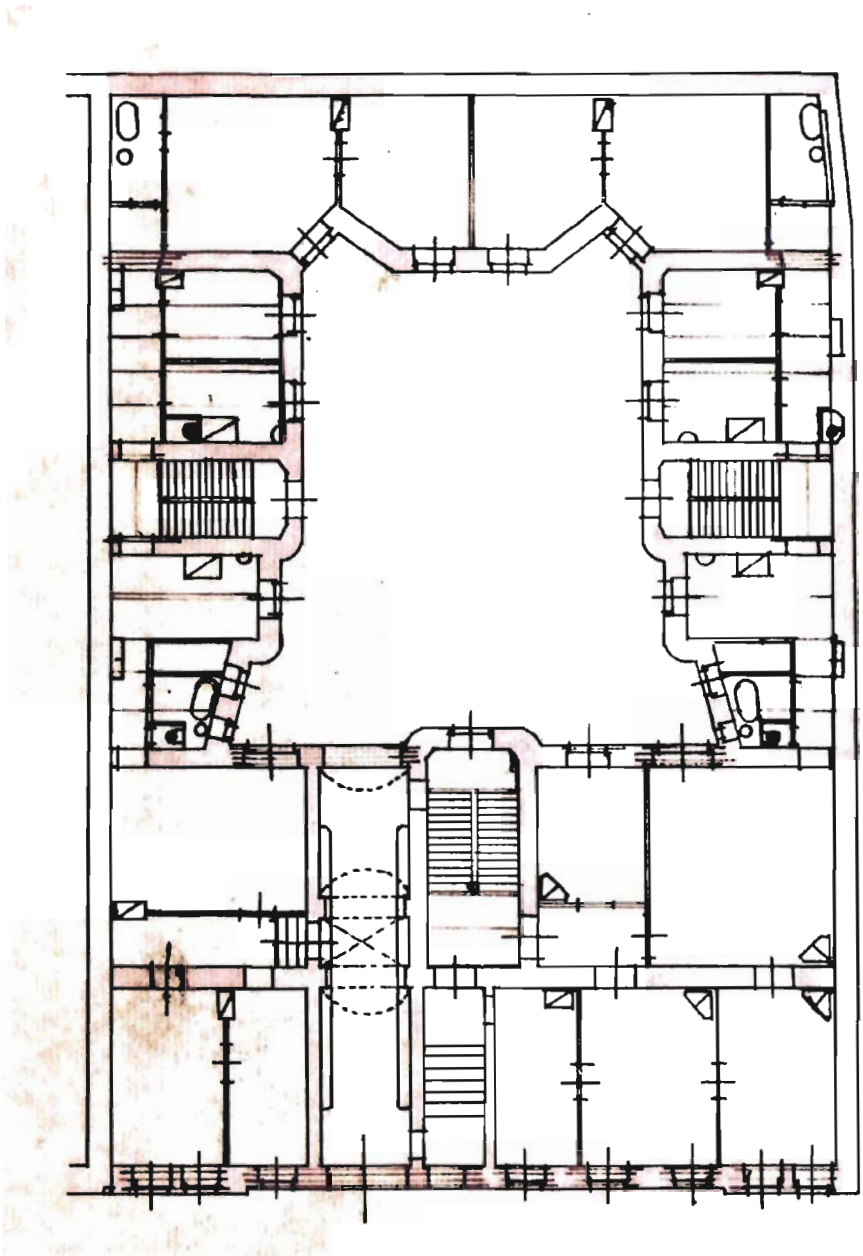
Załącznik Nr 5a
do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia ..... 2013 r.

RZUT PIWNIC ZABYTKU 5



Załącznik Nr 5b
do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia ..... 2013 r.

RZUT PARTERU ZABYTKU 5

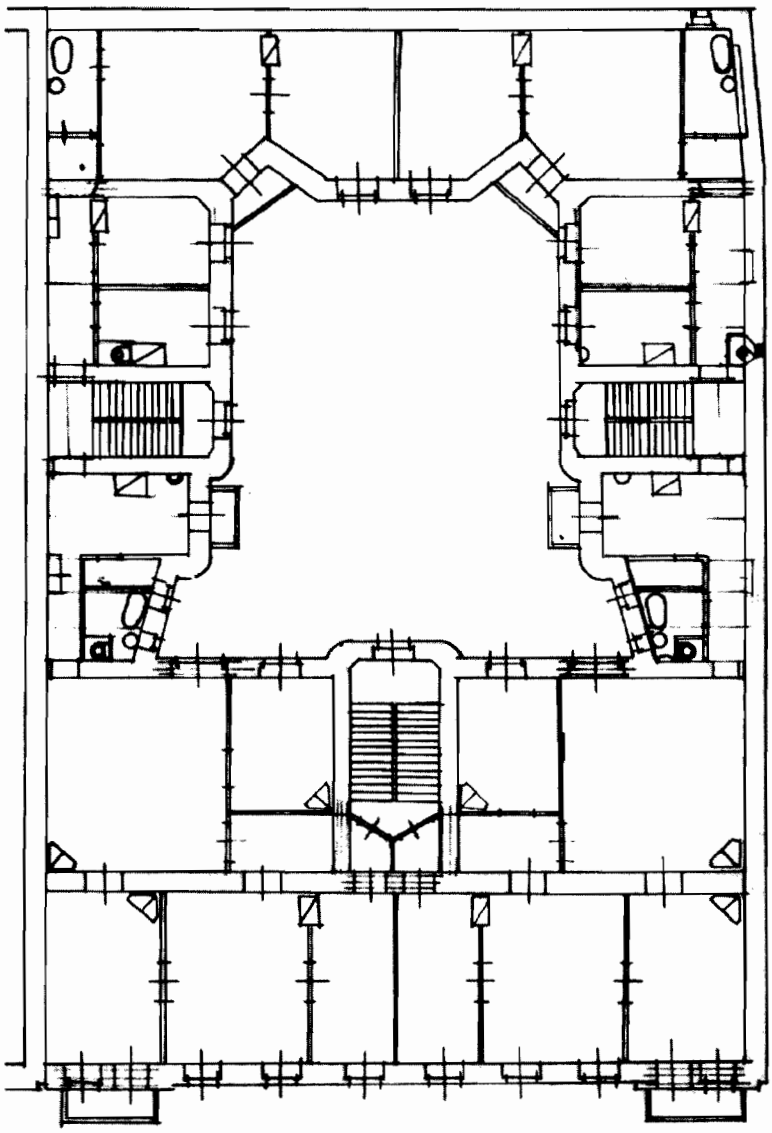


0 1 2 3 4 5m

SKALA 1:200

Załącznik Nr 5c
do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia ..... 2013 r.

RZUT 1-go PIĘTRA ZABYTKU 5

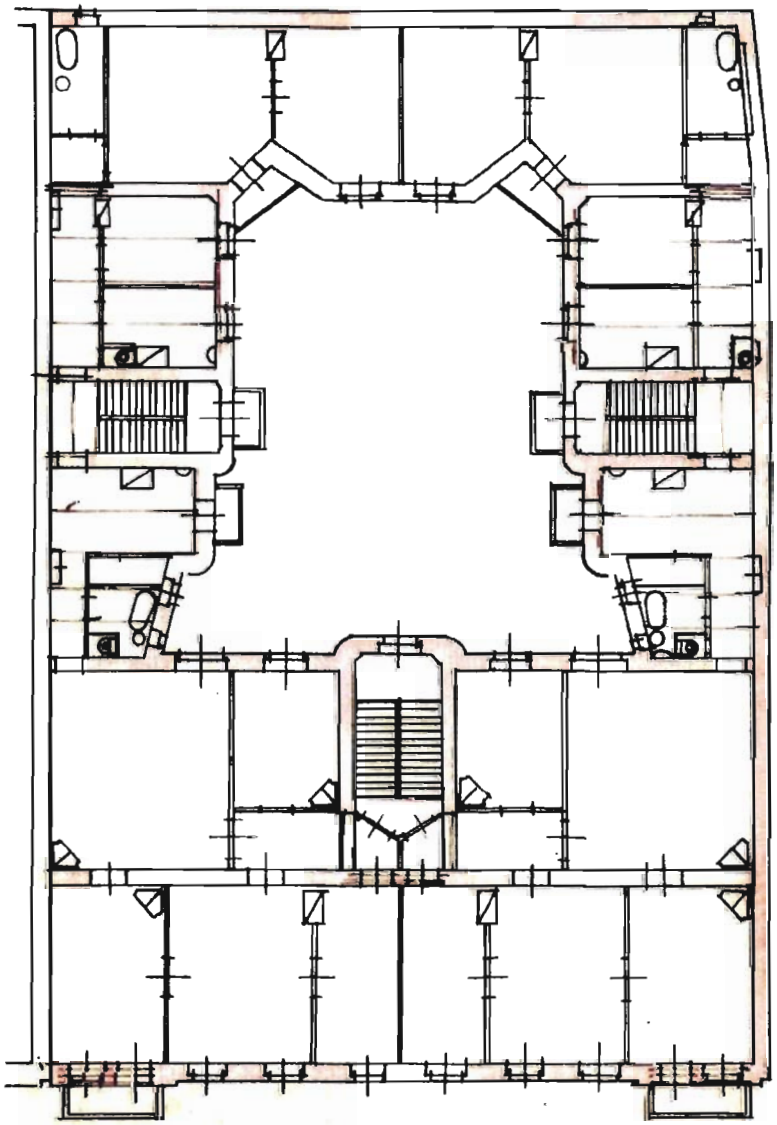


0 1 2 3 4 5m

SKALA 1:200

Załącznik Nr 5d
do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia ..... 2013 r.

RZUT 2-go PIĘTRA ZABYTKU 5

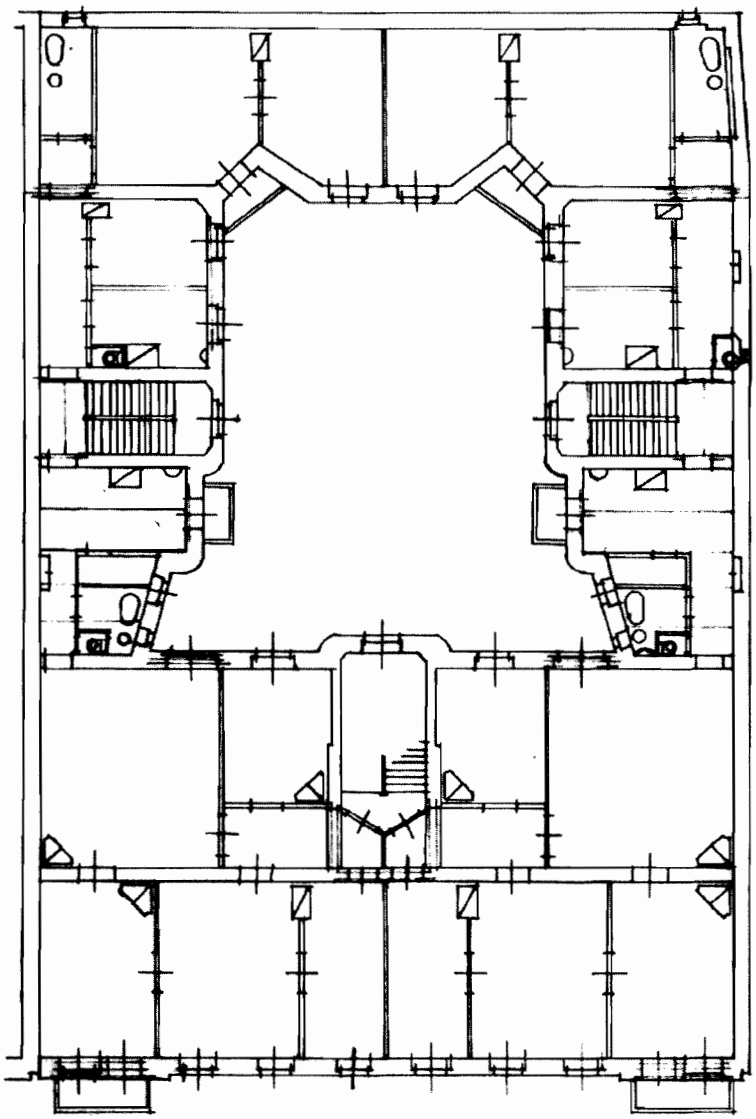


0 1 2 3 4 5m

SKALA 1:200

Załącznik Nr 5e
do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia ..... 2013 r.

RZUT 3-go PIĘTRA ZABYTKU 5

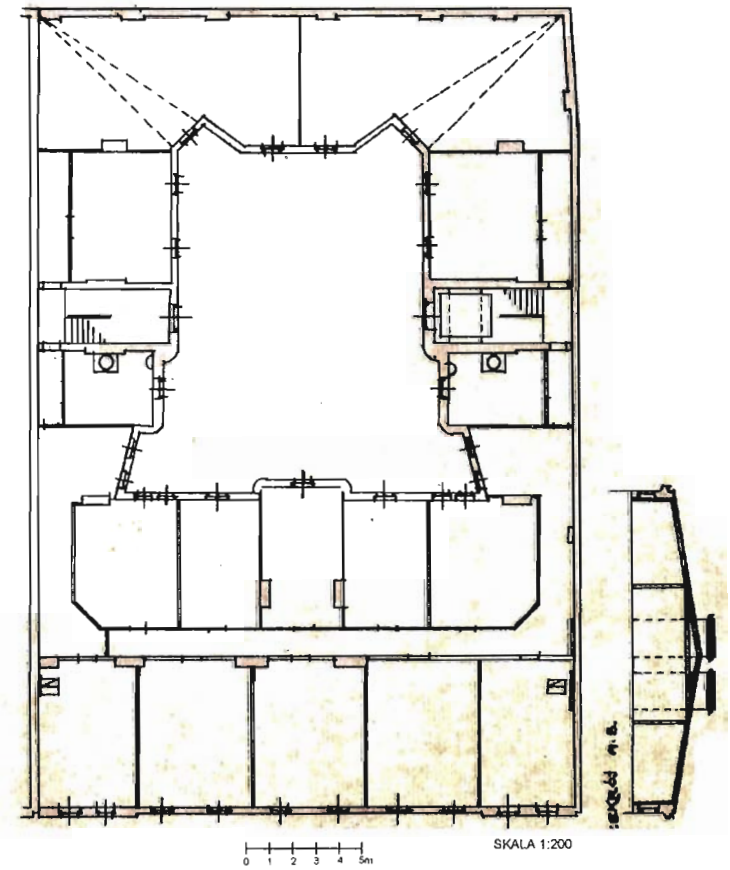


0 1 2 3 4 5m

SKALA 1:200

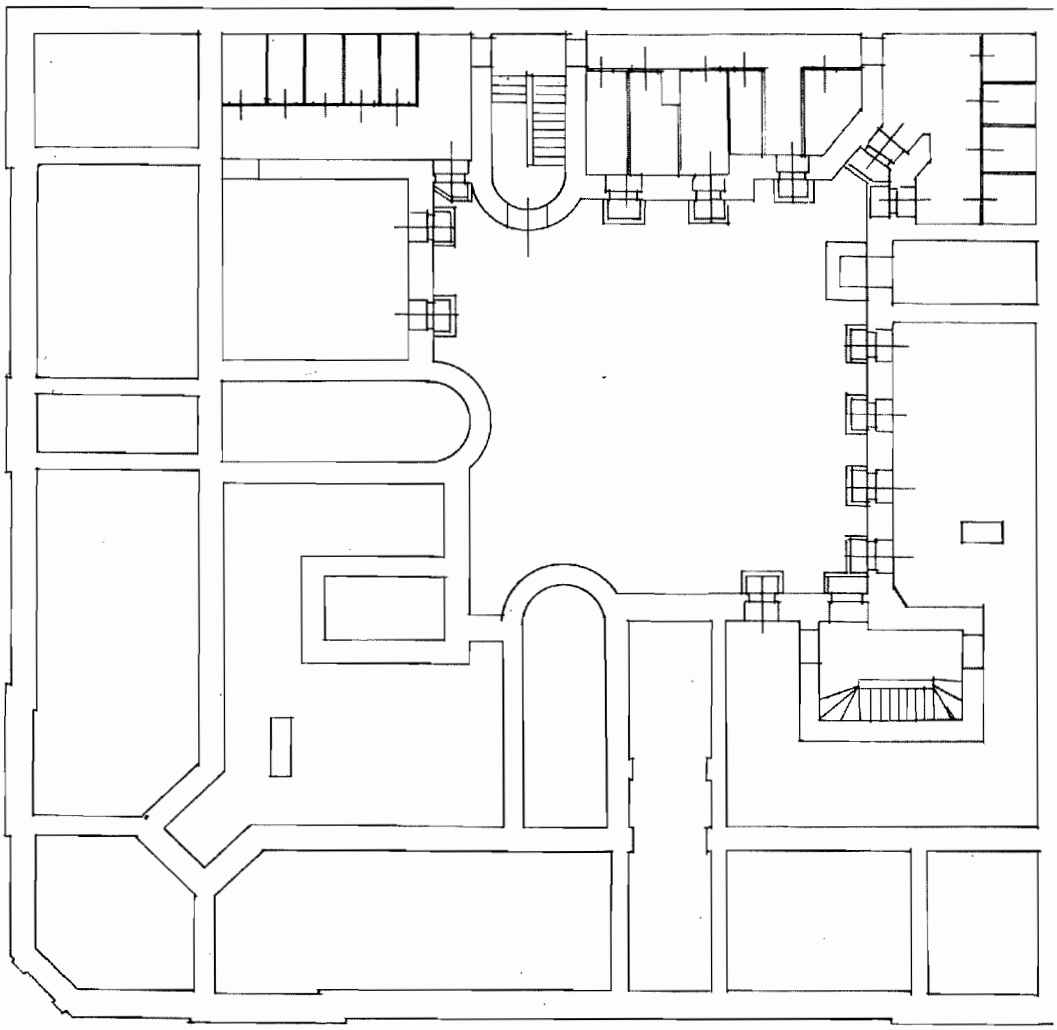
Załącznik Nr 5f
do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia ..... 2013 r.

RZUT I PRZEKRÓJ PODDASZA ZABYTKU 5



Załącznik Nr 6a
do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia ..... 2013 r.

RZUT PIWNIC ZABYTKU 6

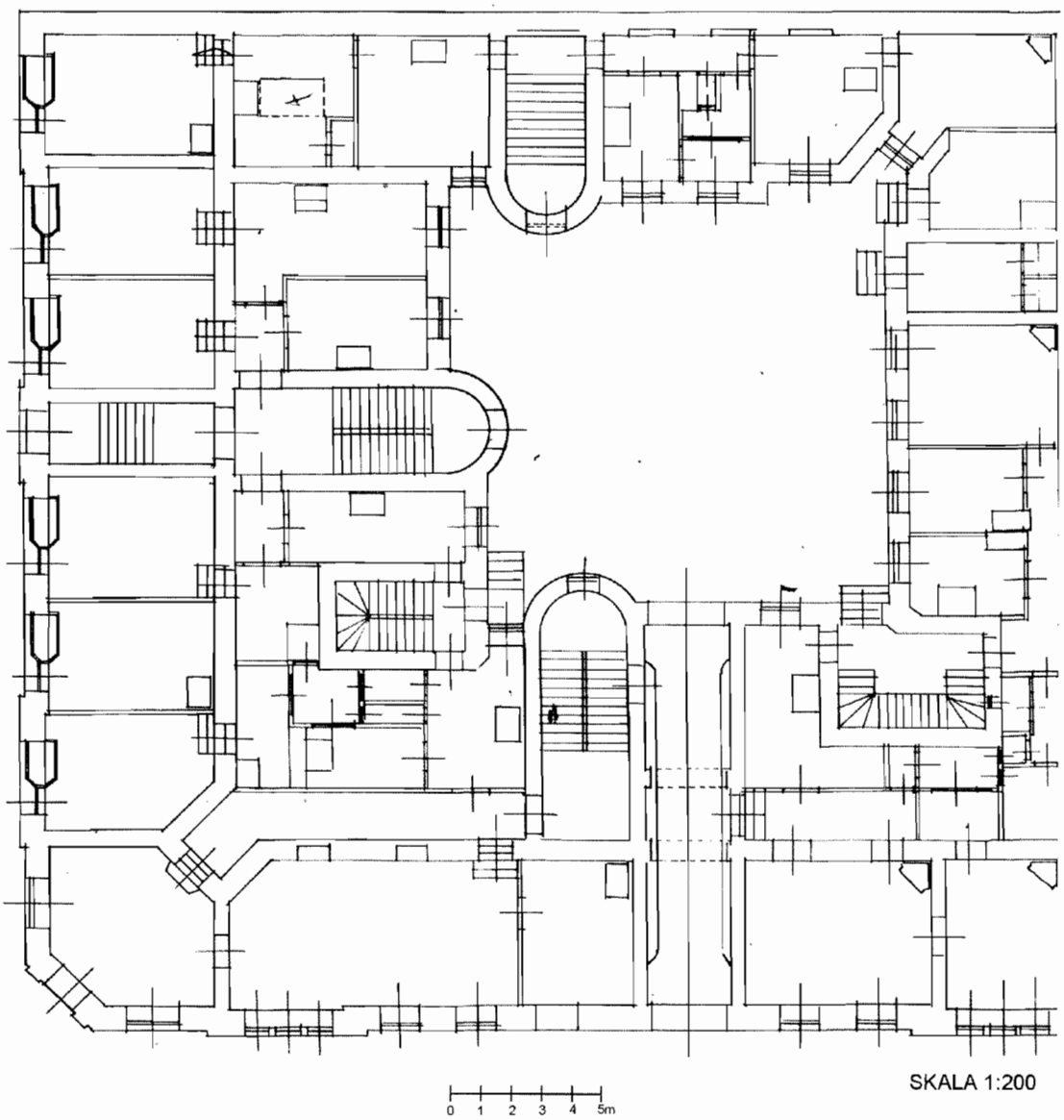


SKALA 1:200

0 1 2 3 4 5m

Załącznik Nr 6b
do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia ..... 2013 r.

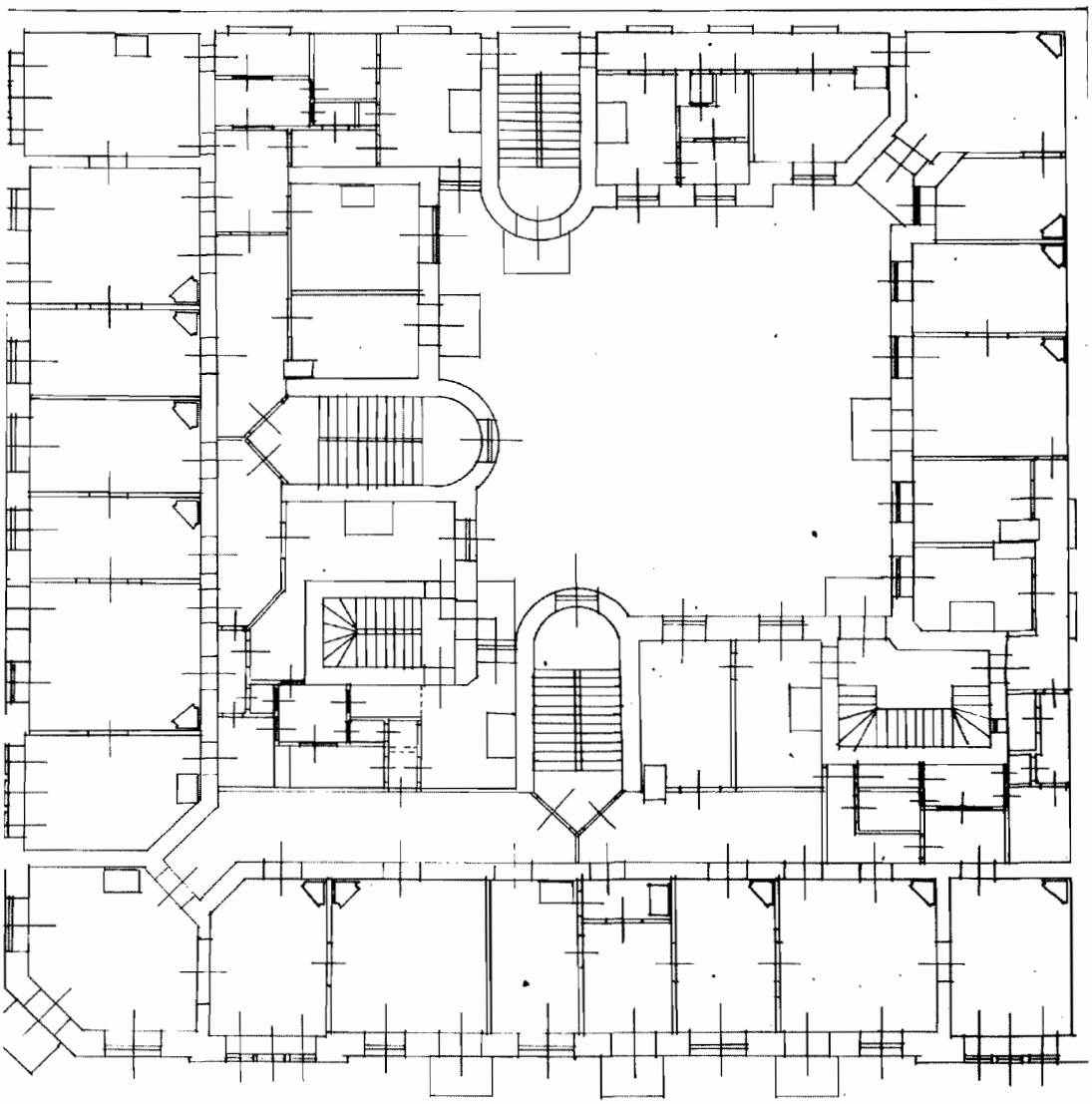
RZUT PARTERU ZABYTKU 6



SKALA 1:200

Załącznik Nr 6c
do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia ..... 2013 r.

RZUT 1-go PIĘTRA ZABYTKU 6

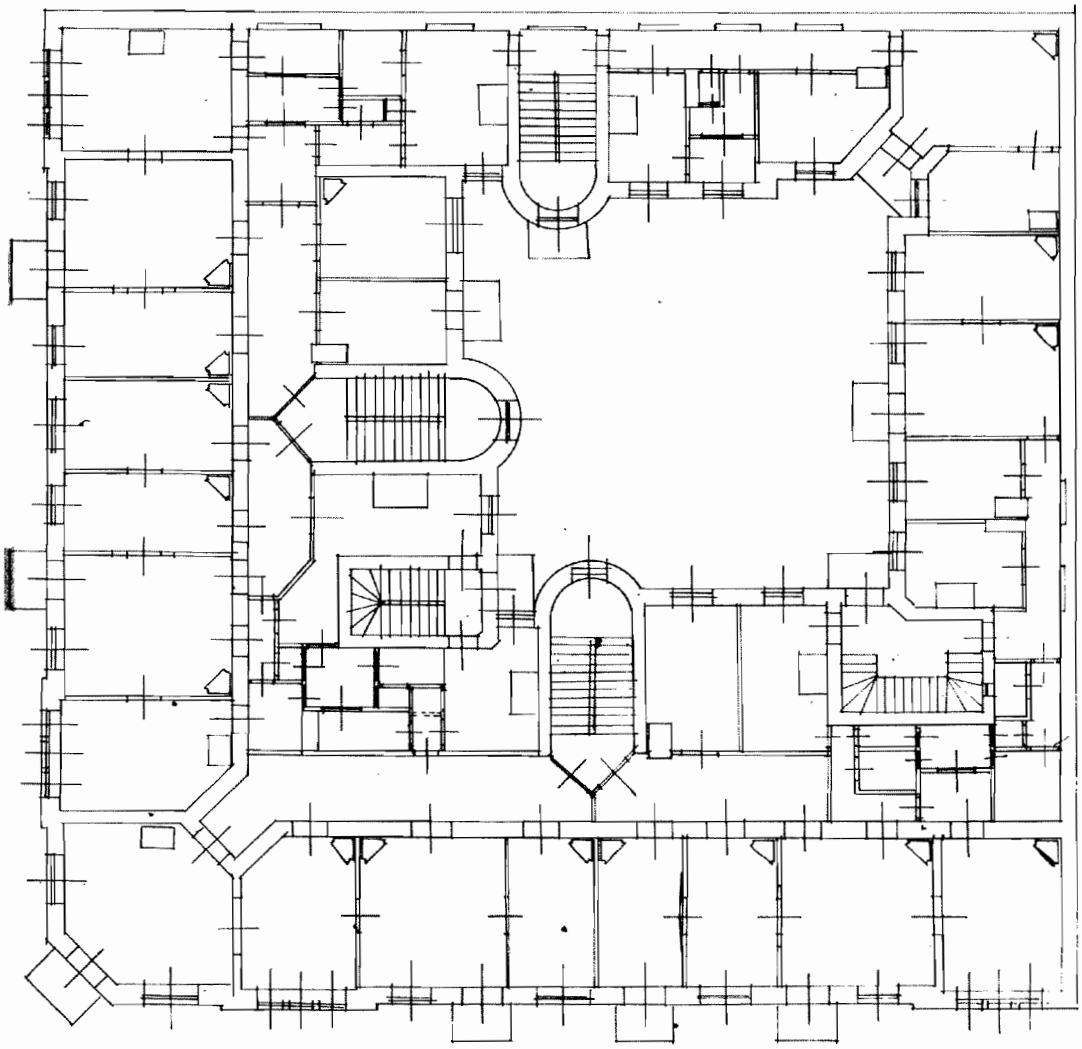


SKALA 1:200

0 1 2 3 4 5m

Załącznik Nr 6d
do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia ..... 2013 r.

RZUT 2-go PIĘTRA ZABYTKU 6

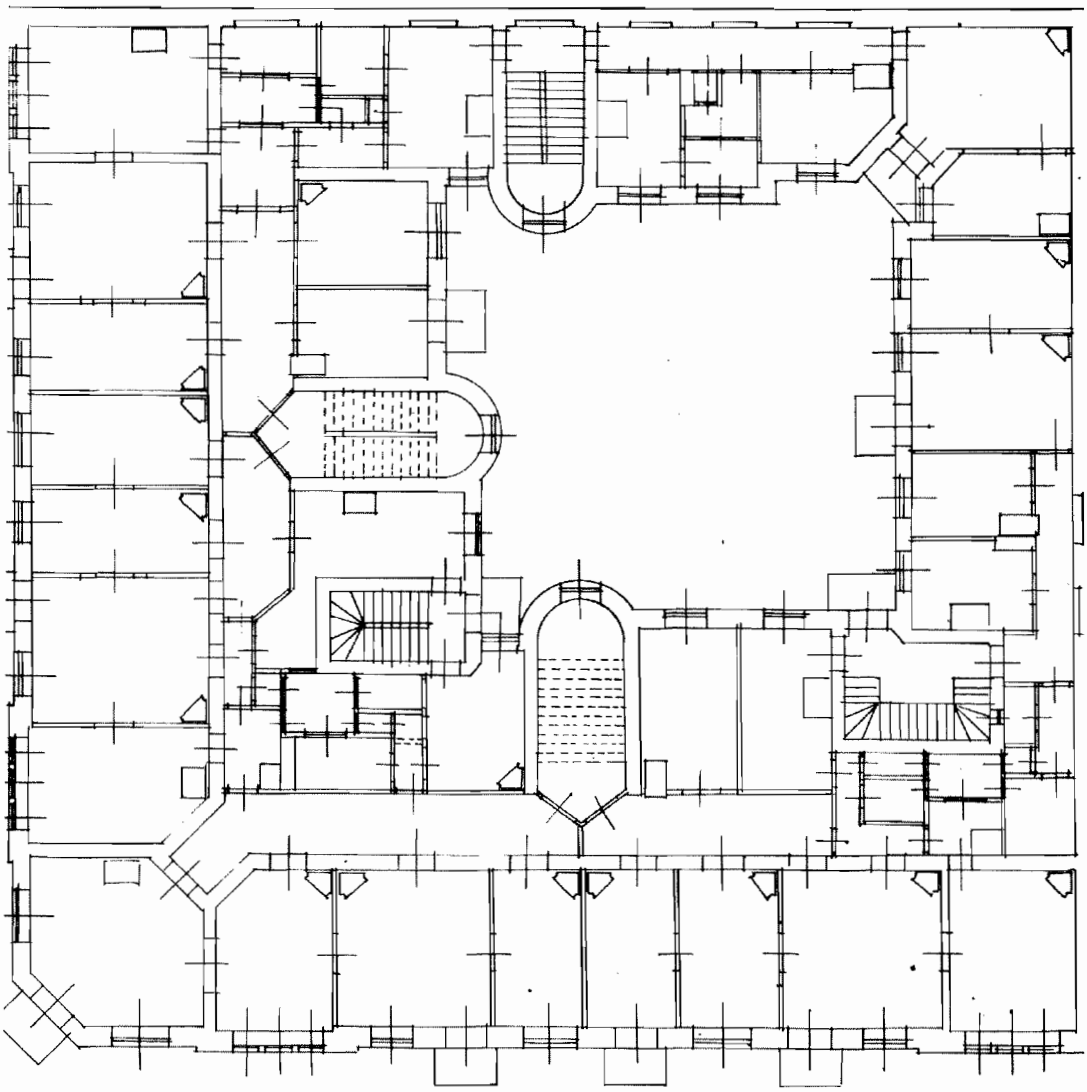


SKALA 1:200

0 1 2 3 4 5m

Załącznik Nr 6e
do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia ..... 2013 r.

RZUT 3-go PIĘTRA ZABYTKU 6

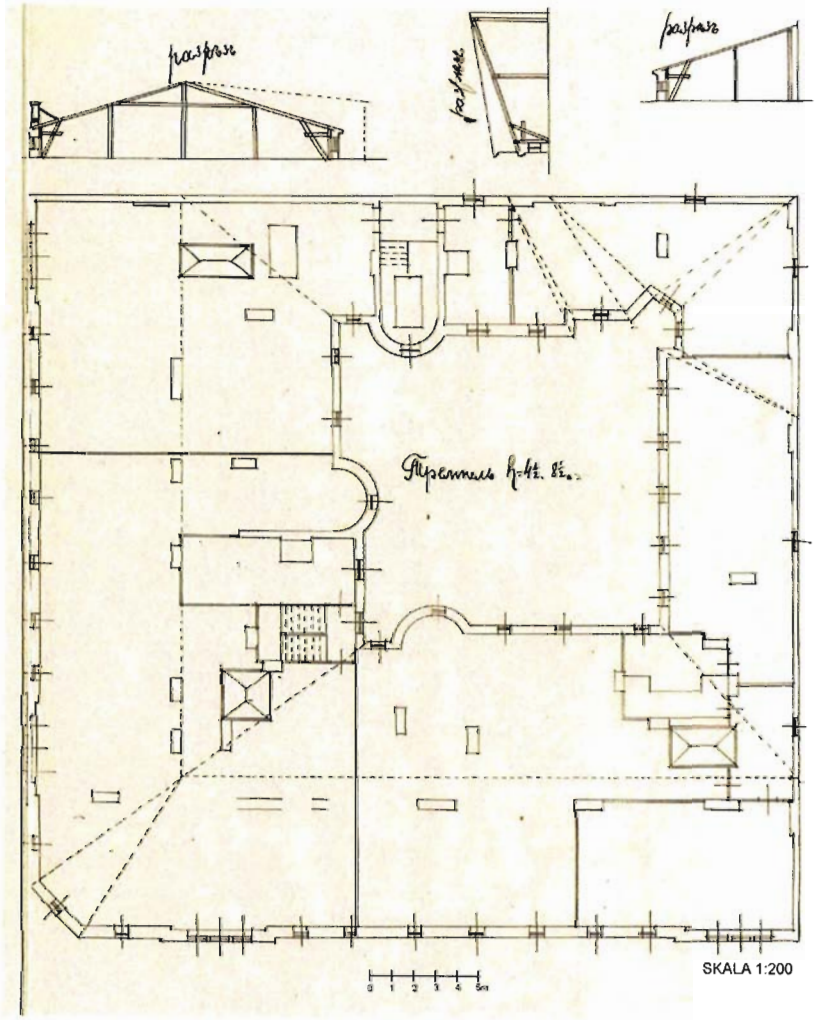


SKALA 1:200

0 1 2 3 4 5m

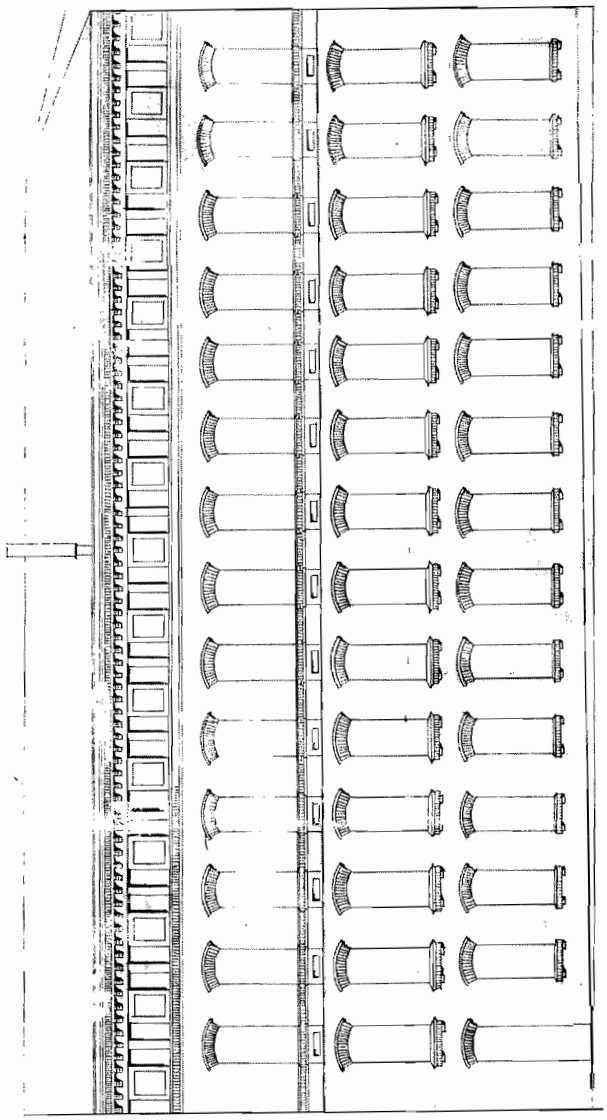
Załącznik Nr 6f
do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia ..... 2013 r.

RZUT PPODDASZA I PRZEKROJE DACHU ZABYTKU 6



Załącznik Nr 7
do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia ..... 2013 r.

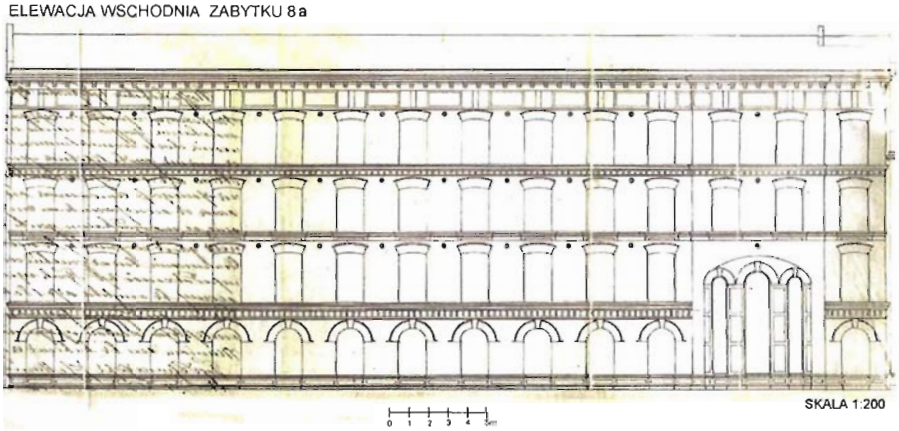
ELEWACJA ZACHODNIA ZABYTKU 7



SKALA 1:100

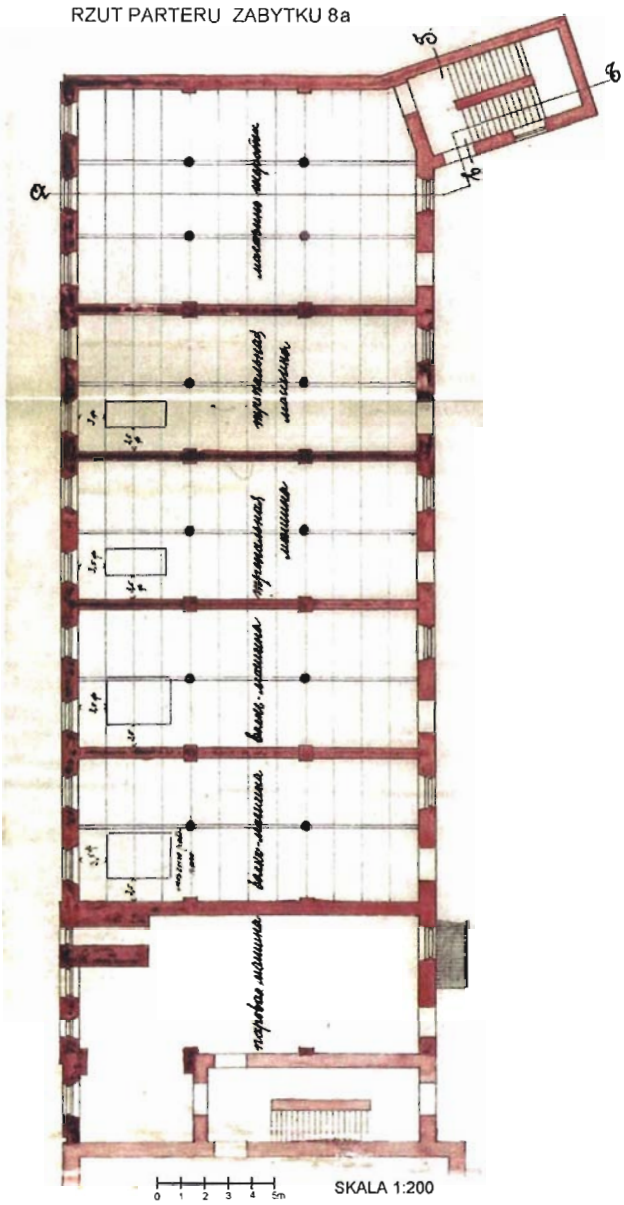
Załącznik Nr 8a
do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia ..... 2013 r.

ELEWACJA WSCHODNIA ZABYTKU 8a



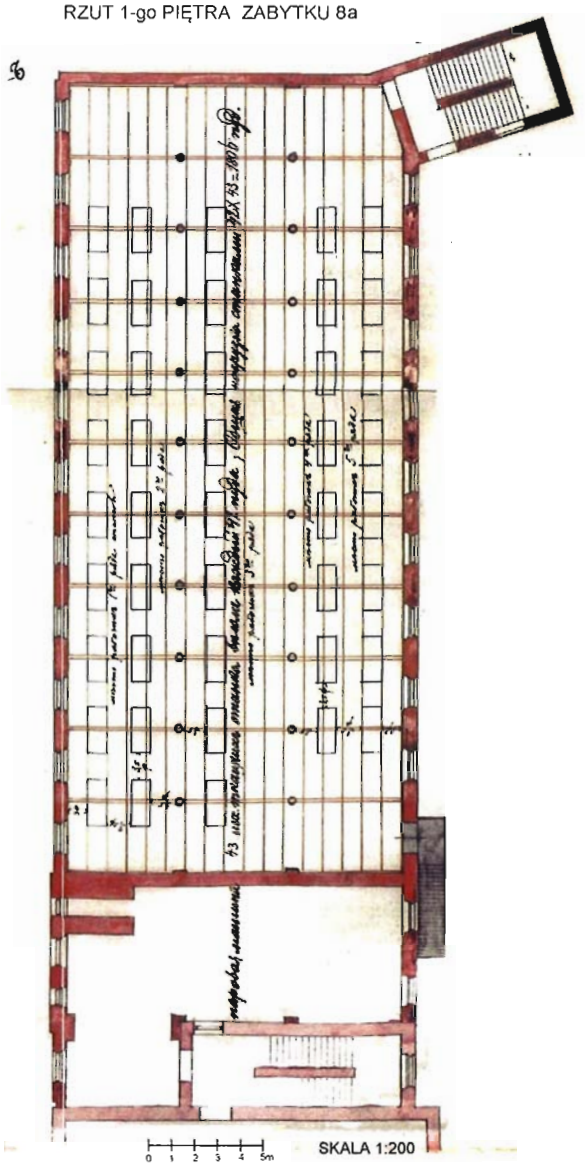
Załącznik Nr 8b
do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia ..... 2013 r.

RZUT PARTERU ZABYTKU 8a



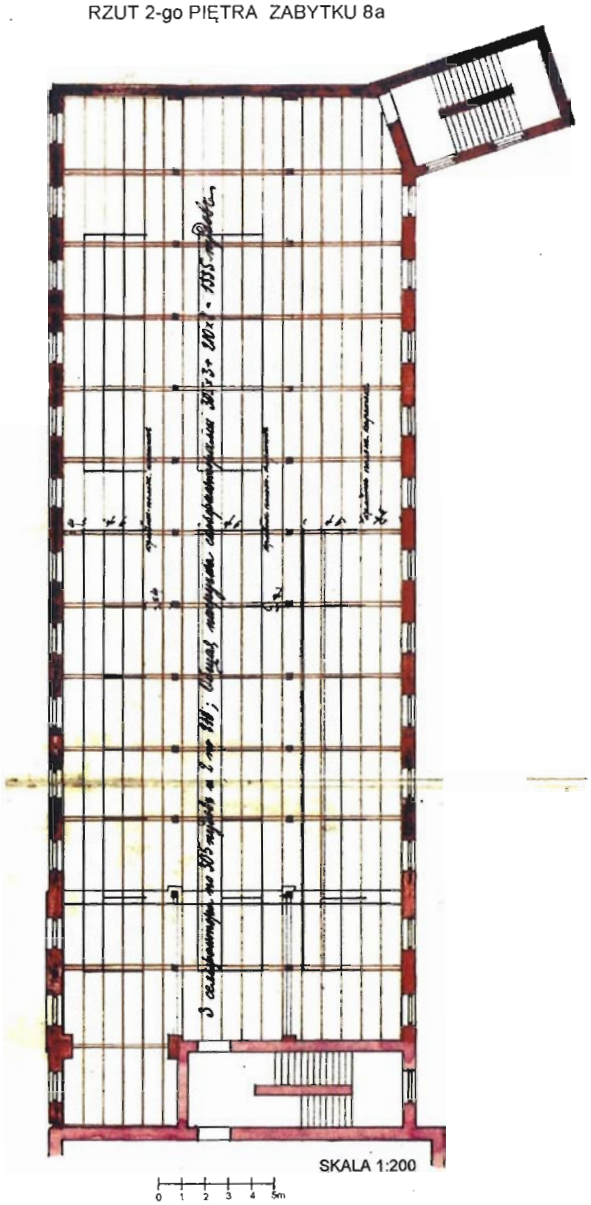
Załącznik Nr 8c
do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia ..... 2013 r.

RZUT 1-go PIĘTRA ZABYTKU 8a



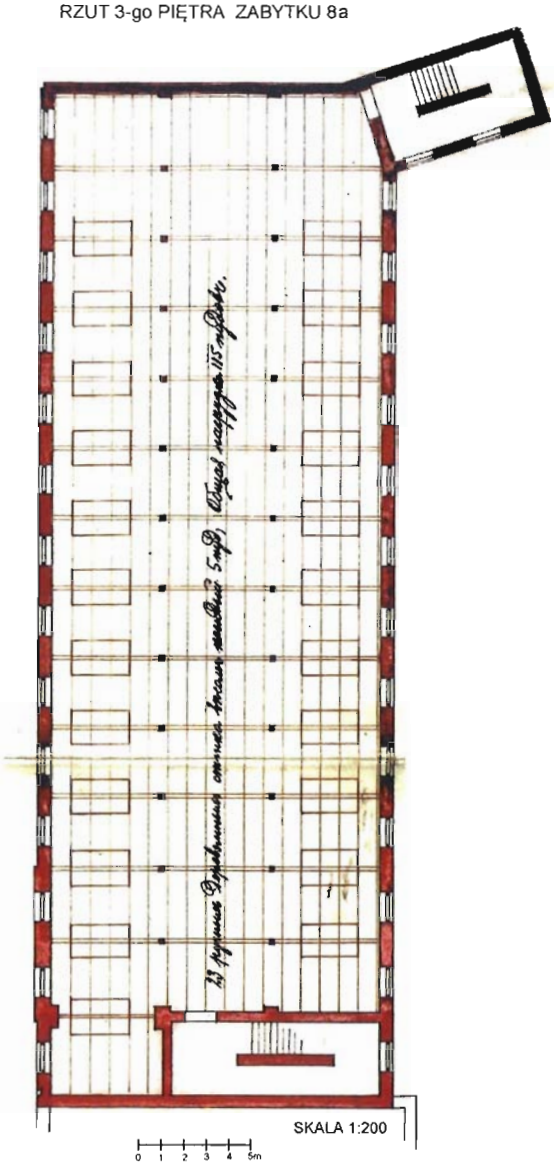
Załącznik Nr 8d
do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia ..... 2013 r.

RZUT 2-go PIĘTRA ZABYTKU 8a



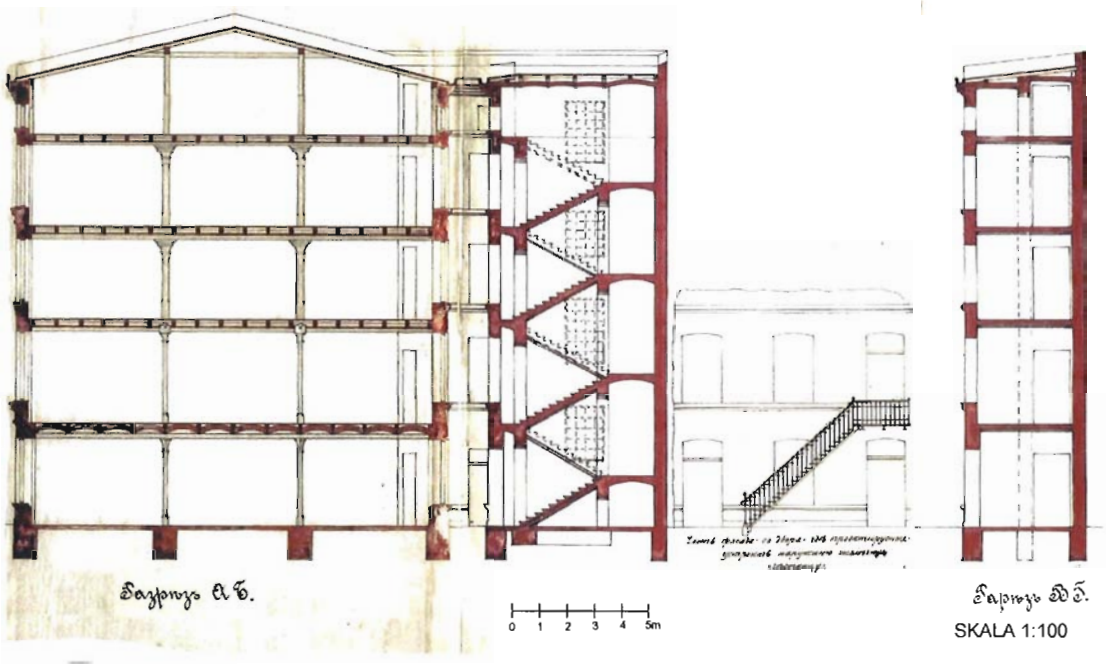
Załącznik Nr 8e
do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia ..... 2013 r.

RZUT 3-go PIĘTRA ZABYTKU 8a



Załącznik Nr 8f
do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia ..... 2013 r.

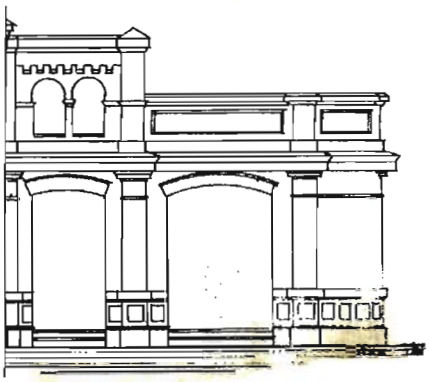
PRZEKRÓJ ZABYTKU 8a



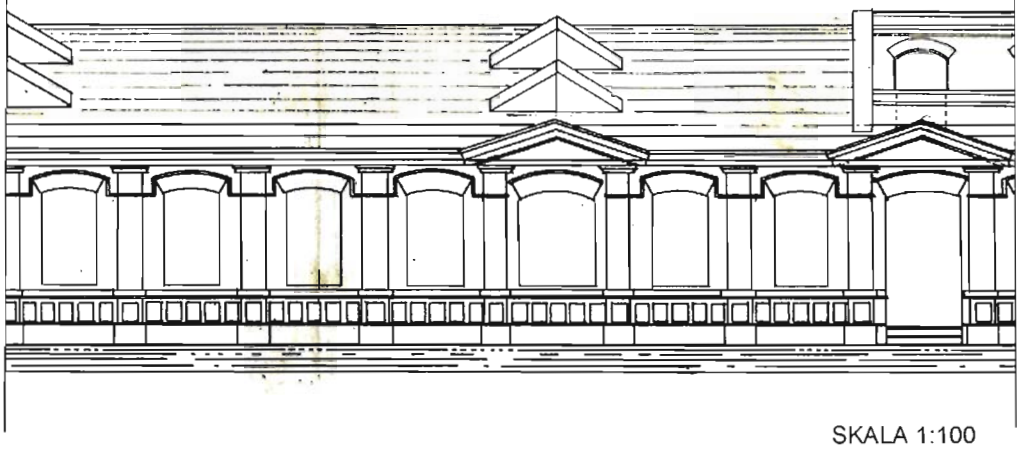
SKALA 1:100

Załącznik Nr 9
do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia ..... 2013 r.

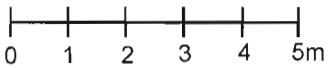
ELEWACJA ZABYTKU 9a



ELEWACJA ZABYTKU 9c

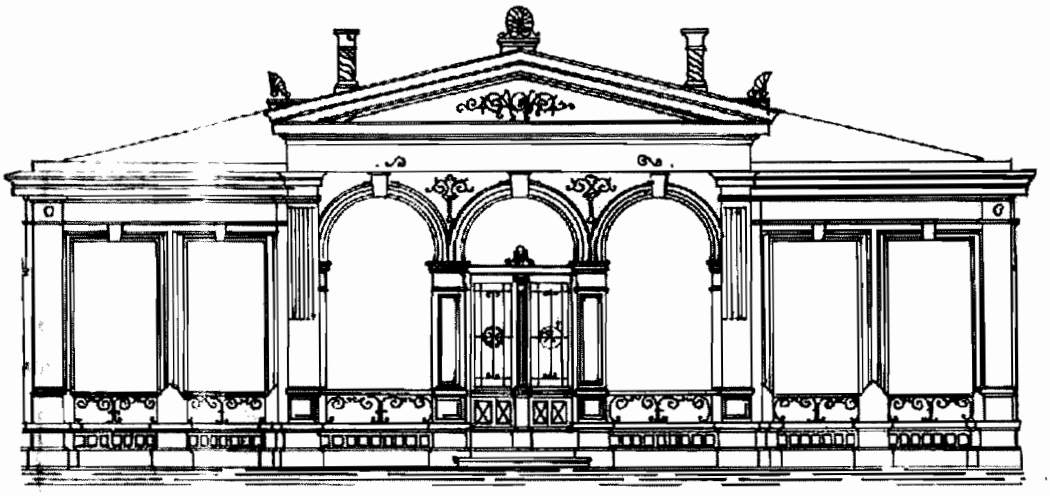


SKALA 1:100



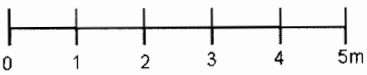
Załącznik Nr 10
do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia ..... 2013 r.

ELEWACJA ZABYTKU 11



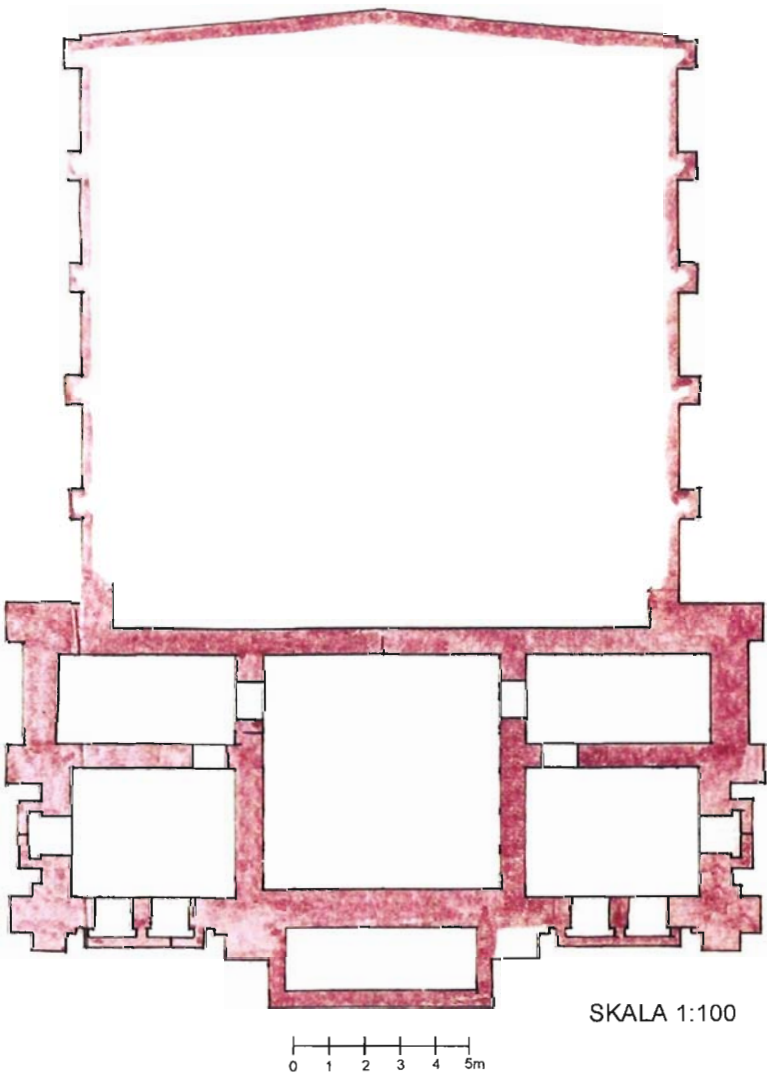
OBIEKT SIEDMIOOSIOWY W ELEWACJI FRONTOWEJ,
NAD TRZEMA CENTRALNYMI OSIAMI TWORZĄCYMI ARKADY,
UMIESZCZONY TRÓJKĄTNY FRONTON Z RAMĄ W FORMIE
GIEROWANEGO GZYMSU; W TYMPANONIE DEKORACJA ROŚLINNA;
POZOSTAŁE OSIE ZWIENCZONE PROSTO, UJĘTE W ARCHITEKTONICZNE RAMY.

SKALA 1:50



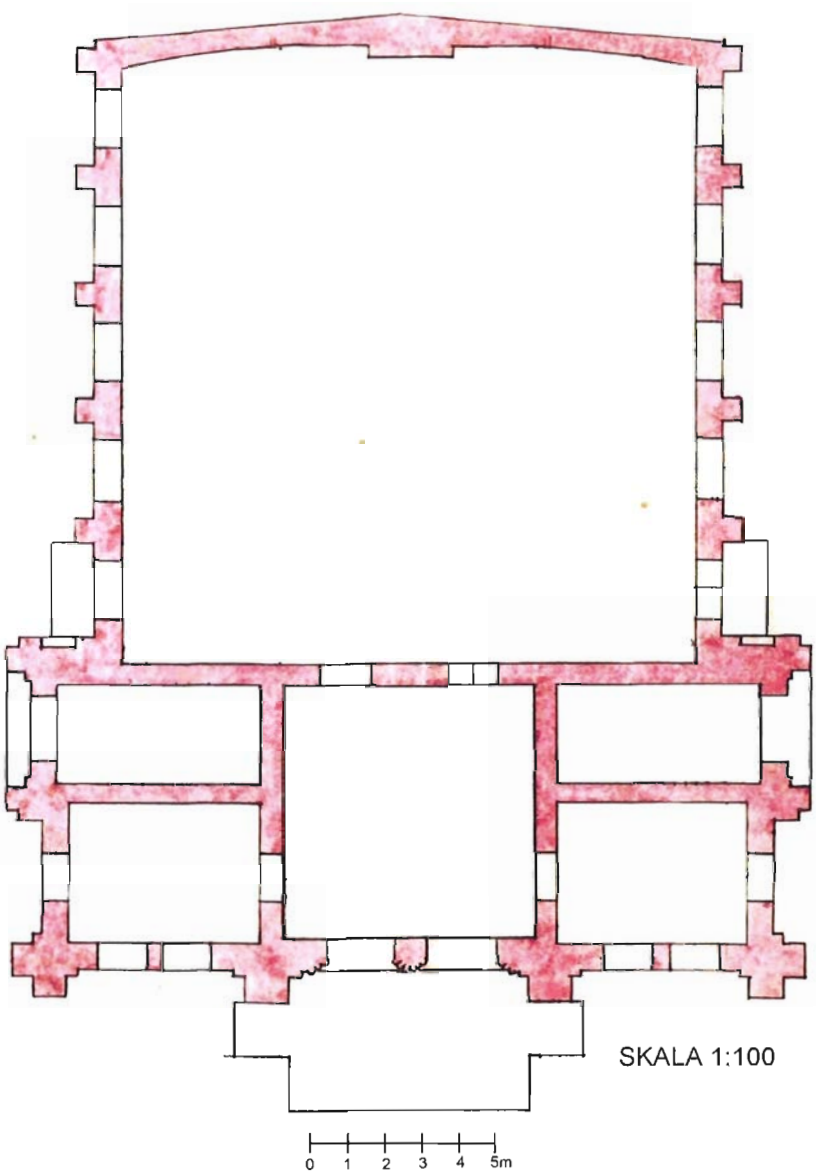
Załącznik Nr 11a
do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia ..... 2013 r.

RZUT OBRYSU SYNAGOGI - WARIANT I



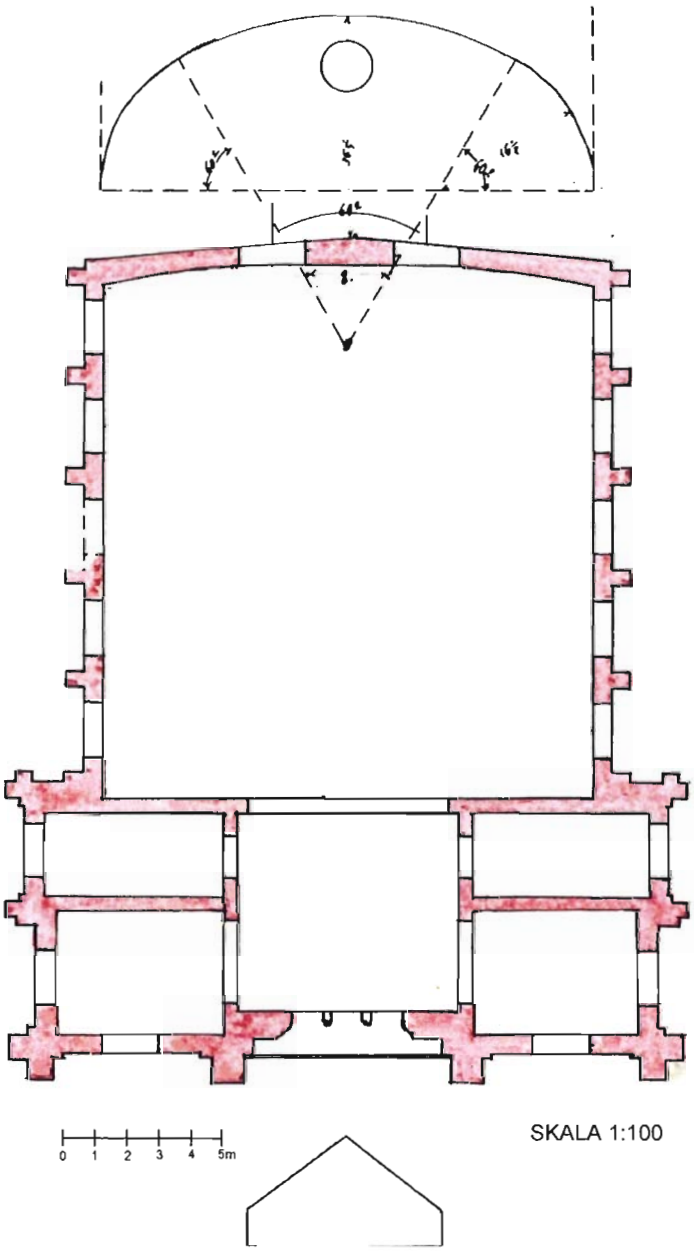
Załącznik Nr 11b
do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia ..... 2013 r.

RZUT OBRYSU SYNAGOGI - WARIANT II



Załącznik Nr 11c
do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia ..... 2013 r.

RZUT OBRYSU SYNAGOGI - WARIANT III

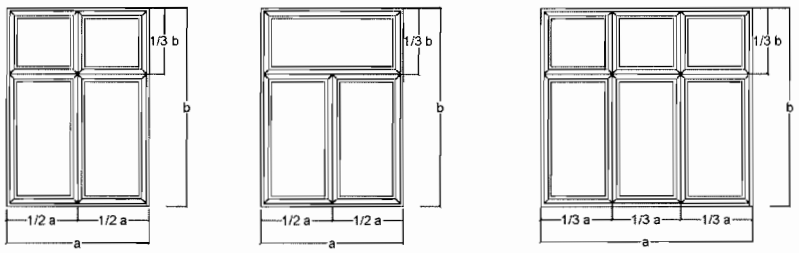


SKALA 1:100

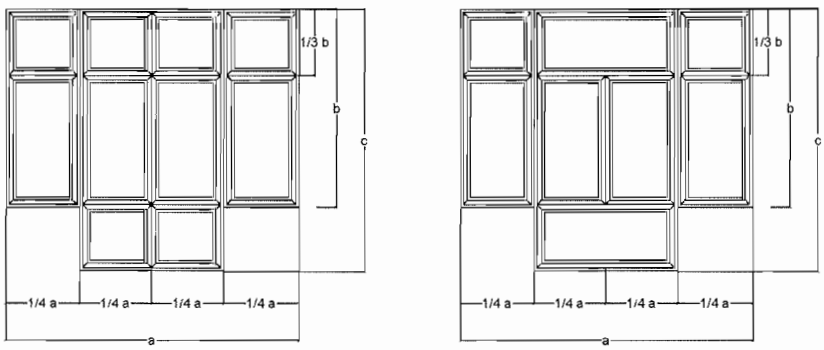
Załącznik Nr 12
do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia ..... 2013 r.

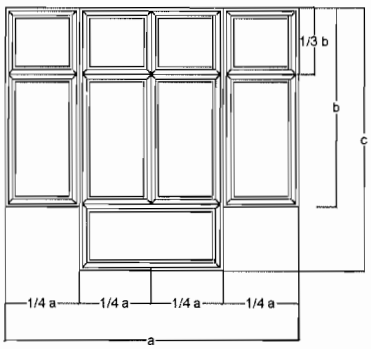
PODZIAŁY STOLARKI:

Okna:



Drzwi balkonowe:





Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: dr. Adama Próchnika, Zachodniej, płk. dr. Stanisława Więckowskiego i Wólczańskiej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje swoimi ustaleniami obszar miasta Łodzi położony w rejonie ulic: dr. Adama Próchnika, Zachodniej, płk. dr. Stanisława Więckowskiego i Wólczańskiej, którego powierzchnia wynosi około 2,4 ha.

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały Nr LXVIII/1319/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 listopada 2009 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego w obszarze wskazanym powyżej.

Celem podjęcia prac planistycznych było ustalenie:

- przeznaczenia terenów, zasad zabudowy i zagospodarowania terenów a także wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – miejsc szczególnie ważnych
  dla tożsamości miasta,
- zasad prawidłowej obsługi komunikacyjnej (w powiązaniu z istniejącym i projektowanym układem komunikacyjnym miasta),

a w szczególności określenie sposobu ochrony terenów, zespołów i obiektów zabytkowych, dla których zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, plan określi zasady prowadzenia ochrony konserwatorskiej.

Ponadto postępowanie zgodne z opracowanym planem ma przyczynić się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania poprzez porządkowanie istniejącego zagospodarowania, utworzenia atrakcyjnych przestrzeni publicznych, usługowych oraz poprawy stanu środowiska naturalnego.

Znaczenie obszaru dla tożsamości miasta potwierdzają licznie zlokalizowane obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków (z których część wchodzi w skład historycznego zespołu budowlanego dawnej farbiarni i wykończalni Pawła Szulca) oraz historyczny układ urbanistyczny, który został wskazany planem do ochrony konserwatorskiej w postaci strefy.

Projekt planu miejscowego w stosunku do istniejących na jego obszarze zabytków określa zasady ich zagospodarowania i dopuszczalnych przekształceń. Ponadto określa zasady zabudowy i zagospodarowania nieruchomości, na których zabytki uległy zniszczeniu. Zasady te gwarantują utrzymanie historycznego układu i formy zabudowy. Realizacja ustaleń planu pozwoli na właściwe prowadzenie polityki przestrzennej, dostosowanej do szczególnych wartości jakie posiadają tereny objęte planem dla tożsamości i wizerunku miasta.

Projekt przedstawionej uchwały jest zgodny z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi" uchwalonym uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.

Procedura formalno – prawna sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu obowiązującym do dnia 20 października 2010 r.). W ramach ww. procedury:

- projekt planu uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej oraz został uzgodniony oraz pozytywnie zaopiniowany przez instytucje wskazane w art. 17 pkt 6 i 7 ww. ustawy,
- w oparciu o art. 17 pkt 10 ww. ustawy, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 maja 2013 r. do 19 czerwca 2013 r. oraz w dniach od 1 października 2013 r. do 29 października 2013 r w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi.

- termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu wyznaczono, odpowiednio, na dzień 11 czerwca 2013 r. i 22 października 2013 r.,
- termin składania uwag do projektu planu wyznaczono, odpowiednio, na dzień 12 lipca 2013 r. i 20 listopada 2013 r.,
- w wyznaczonych terminach nie przybyli zainteresowani publiczną prezentacją przyjętych w planie rozwiązań i dyskusją nad tymi rozwiązaniami,
- w terminie wyznaczonym w okresie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu złożono jedną uwagę, która została odrzucona zarządzeniem Prezydent Miasta Łodzi Nr 4714/VI/13 z dnia 131 lipca 2013 r.

Biorąc powyższe pod uwagę, Prezydent Miasta kieruje projekt uchwały wraz z załącznikami do Biura Rady Miejskiej.

p.o. ZASTĘPCY DYREKTORA
mgr inż. arch. Danuta Lipińska

KIEROWNIK ZESPOŁU PROJEKTOWEGO
mgr inż. Dariusz Boguszewski
14.11.2013

LISTA UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH PRZEZ PREZYDENTA MIASTA ŁODZI ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: DR. ADAMA PRÓCHNIKA, ZACHODNIEJ, PŁK. DR. STANISŁAWA WIĘCKOWSKIEGO I WÓLCZAŃSKIEJ

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga
1.	12.07.13 r	Spółka Central Fund of Immovables sp z o.o., reprezentowana przez Radcę Prawnego Mateusza Kaczmarka	1. **§ 3 ust 5 pkt 1 lit a)** – w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – przewidziano postulat odzwierciedlenia na elewacji w pierzei lub na nawierzchni nieruchomości, historycznego stanu podziału, poprzez zróżnicowanie konstrukcji budynków, podziału elewacji lub nawierzchni itd. – tymczasem nieruchomości stanowiące własność spółki są obiektami do siebie przylegającymi, które zgodnie z opracowaną przez Spółkę koncepcją adaptacji, pozwalają na maksymalne wykorzystanie potencjału gospodarczo-społecznego nieruchomości, której wizualizacje załączam, powinny zostać połączone w jedną funkcjonalną i jednolitą wizualnie całość, z korzyścią dla obrazu pierzei ul. Zachodniej. Przewidziane w planie rozwiązanie, możliwość taką tymczasem zdecydowanie wyklucza. 2. **§ 3 ust 5 pkt 2 lit a)** – przewiduje możliwość zmiany wymiarów istniejących dachów wyłącznie w wielkościach wynikających z prac termo modernizacyjnych, nie naruszających jego kształtu – w ocenie Spółki rozwiązanie to z góry wyklucza możliwość adaptacji nieruchomości stosownie do panujących trendów, jak choćby obserwowanych w przypadku inwestycji zrealizowanych w ŁSSE przy ul. Tymienieckiego, czy też w Manufakturze, gdzie pozwala się na stworzenie nowoczesnych i funkcjonalnych przestrzeni w obrębie dachów, co stanowi dowolne i niczym nie uzasadnione ograniczenie dla potencjalnych inwestorów. 3. **budzi obawy zawarty w § 3 ust 5 pkt 2 lit c)** zakaz wykonywania zewnętrznego docieplania elewacji budynków, z perspektywy ich prawidłowego funkcjonowania; 4. **§ 4 ust 3 pkt 1 dotyczący działki 294/4, jak również zapisy § 4 ust 3 pkt 2 oraz § 4 ust 4 pkt 2 i 3** – obejmuje swoją treścią nakaz budowy nowych obiektów stanowiących jednoetapową odbudowę nieistniejących budynków, w sposób zapewniający przywrócenie wszystkich elementów stanu historycznego, a ponadto zawierają m. in. postulaty wykonania elewacji nowego budynku – w miejscu zabytku oznaczonego numerem 11 – według załącznika nr 10 i 7, czy też postulat ewentualnej adaptacji elewacji zabytku nr 7 – poprzez przywrócenie	działki nr ew.: 294/3 i 294/4, obręb S-1, położone w Łodzi, odpowiednio, przy: ul. Zachodniej 85 i ul. Zachodniej 87,

			wyglądu nieruchomości, którego ta nie posiada już w dacie wpisania obiektu do rejestru zabytków, co de facto oznacza nakaz odbudowania budynków nie istniejących już od lat 20 XX w., co w ocenie Spółki już z samego założenia jest zapisem co najmniej nielogicznym. Jaki jest bowiem sens odbudowywania nieruchomości zniszczonych jeszcze przed II Wojną Światową. Takie praktyki nie są stosowane w żadnym znanym Spółce miejscu, zatem przewidziane rozwiązanie, z całą pewnością nie będzie sprzyjało aktywności inwestycyjnej, stanowiąc bardzo istotne ograniczenie dla możliwości działania przez potencjalnego inwestora. Wymuszanie na inwestorach odtwarzania budynków nie istniejących już od kilkudziesięciu lat, pozbawione jest w ocenie Spółki jakichkolwiek racjonalnych podstaw. Centrum miasta nie może przecież przybrać formy skansenu, ale przede wszystkim odpowiadać obecnym potrzebom cywilizacyjnym. Uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego w takim kształcie, w naszej ocenie doprowadzi tylko do tego, że w przedmiotowy obszar przez następne kilkadziesiąt lat nie ulegnie zmianie, podlegając dalszej degradacji, co wydaje się sprzeczne z oczekiwaniami społecznymi, nie mówiąc już o interesach właścicieli przedmiotowej nieruchomości; 5. **w ocenie Spółki niezasadnymi jawią się również liczne ograniczenia co do wysokości dla nowoprojektowanej zabudowy, która na „siłę" musi wpisać się w obrys zabytków, w dodatku w wielu miejscach nieistniejących § 4 ust 4;** 6. **§ 4 ust. 5 pkt 1 lit b) nie precyzuje, w jaki sposób należy obliczać powierzchnię ewentualnych neonów.** 7. **zdaniem spółki zapis § 6 ust 2 pkt 2, pozostaje w sprzeczności z zapisem § 6 ust 4 pkt 1 lit a)** – z jednej bowiem strony miejscowy plan zakłada lokalizację w przedmiotowym obrębie parkowanie otwarte, a w kolejnym punkcie zawiera zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów we wnętrzach architektoniczno-urbanistycznych.	

TREŚĆ ZŁOŻONEJ UWAGI

DO MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ
W REJONIE ULIC: DR. ADAMA PRÓCHNIKA,
ZACHODNIEJ, PŁK. DR. STANISŁAWA
WIĘCKOWSKIEGO I WÓLCZAŃSKIEJ

Łódź, dnia 12 lipca 2013 r.

Central Fund of Immovables sp. z o.o.

rerp. przez:

r. pr. Mateusza Kaczmarka

MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁODZI
data wpł. 16. 07. 2013
L. dz. 2108
Zał. ..... Podpis .....

ASYSTENT PIERWSZEGO WICEPREZYDENTA MIASTA ŁODZI
Marka Ciesiaka
Kamil Kulesza

1. **Pani Hanna Zdanowska - Prezydent Miasta Łodzi**
   Urząd Miasta Łodzi
   ul. Piotrkowska 104
   90-926 Łódź

URZĄD MIASTA ŁODZI KANCELARIA 12-07-2013 6251 Zd 185/C

2. ~~**Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi**~~
   ~~**94-016 Łódź**~~
   ~~**ul. Wileńska 53/55**~~

UWAGI[1]

DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: DR. ADAMA PRÓCHNIKA, ZACHODNIEJ, PŁK. DR. STANISŁAWA WIĘCKOWSKIEGO I WÓLCZAŃSKIEJ.

Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Spółka Central Fund of Immovables sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi pozostaje użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych przy:

- ul. Zachodnia 85;
- ul. Zachodniej 87,

objętych przedmiotowym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego obszaru.

Przedmiot uwag:

URZĄD MIASTA ŁODZI 2013 1365

URZĄD MIASTA ŁODZI 2013 8266

Działając w imieniu Central Fund of Immovables sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, na podstawie udzielonego mi pełnomocnictwa, które składam w załączeniu, odnosząc się do proponowanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązań, w pierwszej kolejności pragnę podkreślić, że w dużej mierze nakierowane są one nie tylko na ochronę, ale również na odtworzenie historycznych budynków, które już od wielu lat nie istnieją, co zdaniem Spółki zdecydowanie ogranicza możliwość rozwoju oraz podejmowania inwestycji, sprzyjających intensyfikacji gospodarczej przedmiotowego obszaru.

Zdaniem Spółki, ograniczenia w możliwości adaptacji istniejących budynków, zgodnie z duchem czasu i rozwiązań obserwowanych choćby w innych miasta Polski, jak Wrocławiu, Poznaniu, czy Gdańsku, gdzie zabytkowa substancja budynku wkomponowana jest w nowoczesną bryłę, godząc tym samym postulat ochrony wartości historycznych, z możliwością gospodarczego wykorzystania nieruchomości, leżą poza ogólnie pojętym interesem miasta Łodzi, który winien wszakże przyświecać twórcom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tymczasem szereg rozwiązań proponowanych w przedmiotowym projekcie, w istocie zdecydowanie paraliżuje chęć inwestowania w nieruchomości objęte planem, co z perspektywy rozwoju miasta Łodzi, należy uznać za okoliczność zdecydowanie dla miasta deprecjonującą. Jeżeli więc podstawowym celem przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma być zapewnienie rozwoju i poprawy wizerunku miasta Łodzi, w tej obecnie dość zaniedbanej części, to w ocenie Spółki, pozostającej jednym z inwestorów na przedmiotowym obszarze, w obecnym kształcie, tak znacznie utrudniającym możliwość rozbudowy, czy adaptacji nieruchomości położonych w analizowanym obszarze, przedmiotowy plan nie może zostać uchwalony.

Przechodząc kolejno do szczegółowych zarzutów dotyczących zawartych w przedmiotowym planie rozwiązań, pragnę zwrócić uwagę na następujące okoliczności:

- zgodnie z § 3 ust. 5 pkt 1 lit a) – w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – przewidziano postulat odzwierciedlenia na elewacji w pierzei lub na nawierzchni nieruchomości, historycznego stanu podziału, poprzez zróżnicowanie konstrukcji budynków, podziału elewacji lub nawierzchni itd. – tymczasem nieruchomości stanowiące własność spółki są obiektami do siebie przylegającymi, które zgodnie z opracowaną przez Spółkę koncepcją adaptacji, pozwalającą na maksymalne wykorzystanie potencjału gospodarczo-społecznego tych nieruchomości,

której wizualizacje załączam, powinny zostać połączone w jedną funkcjonalną i jednolitą wizualnie całość, z korzyścią dla obrazu pierzei ul. Zachodniej. Przewidziane w planie rozwiązanie, możliwość taką tymczasem zdecydowanie wyklucza;

- § 3 ust. 5 pkt 2 lit a) – przewiduje możliwość zmiany wymiarów istniejących dachów wyłącznie w wielkościach wynikających z prac termo modernizacyjnych, nie naruszających jego kształtu - w ocenie Spółki rozwiązanie to z góry wyklucza możliwość adaptacji nieruchomości stosownie do panujących trendów, jak choćby obserwowanych w przypadku inwestycji zrealizowanych w ŁSSE przy ul. Tymienieckiego, czy też w Manufakturze, gdzie pozwala się na stworzenie nowoczesnych i funkcjonalnych przestrzenie w obrębie dachów, co stanowi dowolne i niczym nieuzasadnione ograniczenie dla potencjalnych inwestorów;

- budzi obawy zawarty w § 3 ust. 5 pkt 2 lit c) zakaz wykonywania zewnętrznego docieplania elewacji budynków, z perspektywy ich prawidłowego funkcjonowania;

- § 4 ust. 3 pkt 1 dotyczący działki 294/4, jak również zapisy § 4 ust. 3 pkt 2 oraz § 4 ust. 4 pkt 2 i 3 – obejmują swoją treścią nakaz budowy nowych obiektów stanowiących jednoetapową odbudowę nieistniejących budynków, w sposób zapewniający przywrócenie wszystkich elementów stanu historycznego, a ponadto zawierają m.in. postulaty wykonania elewacji nowego budynku – w miejscu zabytku oznaczonego numerem 11 - według załącznika nr 10 i 7, czy też postulat ewentualnej adaptacji elewacji zabytku nr 7 – poprzez przywrócenie wyglądu nieruchomości, którego ta nie posiadała już w dacie wpisania obiektu do rejestru zabytków, **co de facto oznacza nakaz odbudowania budynków nie istniejących już od lat 20. XX w., co w ocenie Spółki już z samego założenia jest zapisem co najmniej nielogicznym.** Jaki jest bowiem sens odbudowywania nieruchomości zniszczonych jeszcze przed II Wojną Światową. Takie praktyki nie są stosowane w żadnym znanym Spółce miejscu, zatem przewidziane rozwiązanie, z całą pewnością nie będzie sprzyjało aktywności inwestycyjnej, stanowiąc bardzo istotne organicznie dla możliwości działania przez potencjalnego inwestora. Wymuszanie na inwestorach odtwarzania budynków nie istniejących już od kilkudziesięciu lat, pozbawione jest w ocenie Spółki jakichkolwiek racjonalnych podstaw. Centrum miasta nie może przecież przybrać formy skansenu, ale przede wszystkim odpowiadać obecnym potrzebom cywilizacyjnym. Uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego w takim

kształcie, w naszej ocenie doprowadzi tylko do tego, że w przedmiotowy obszar przez następne kilkadziesiąt lat nie ulegnie zmianie, podlegając dalszej degradacji, co wydaje się dalece sprzeczne z oczekiwaniami społecznymi, nie mówić już o interesach właścicieli przedmiotowych nieruchomości;

- w ocenie Spółki niezasadnymi jawią się również liczne ograniczenia co do wysokości dla nowoprojektowanej zabudowy, która na „siłę" musi wpisać się w obrys zabytków, w dodatku w wielu miejscach nieistniejących - § 4 ust. 4;

- § 4 ust. 5 pkt 1 lit. b) nie precyzuje, w jaki sposób należy obliczać powierzchnię ewentualnych neonów;

- zdaniem spółki zapis § 6 ust. 2 pkt 2, pozostaje w sprzeczności z zapisem § 6 ust. 4 pkt 1 lit. a) – z jednej bowiem strony miejscowy plan zakłada lokalizację w przedmiotowym obrębie parkowanie otwarte, a w kolejnym punkcie zawiera zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów we wnętrzach architektoniczno-urbanistycznych;

Reasumując, w odczuciu Central Fund of Immovables sp. z o.o. założenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w żaden sposób nie korespondują z aktualnymi potrzebami społeczno-gospodarczymi miasta Łodzi. Zawarte w nim nakazy i postulaty odtworzenia elementów historycznych i to w odniesieniu do budynków, które uległy zniszczeniu już w latach 20 XX w., w żaden sposób nie zaktywizuje przedsięwzięć gospodarczych w przedmiotowym obszarze, mogących przynieść nowe miejsca pracy, umożliwiając lokalizację w nim wszelkich funkcji publicznych. Postanowienia planu, który z założenia winien zapewnić spójność i przewidywalność inwestycji w objętym nim obszarze, przesiąkniętego postulatami odbudowy elementów historycznej zabudowy, jak już wyżej zostało podkreślone, w ocenie Central Fund of Immovables sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi doprowadzi tylko i wyłącznie do tego, że przedmiotowy obszar będzie po prostu ulegał dalszej degradacji. Ponadto zważyć również trzeba, że z jednej strony, postuluje się odtworzenie elewacji według załączników obrazujących kształt historycznych zabudowań, zaś z drugiej strony, wskazuje się na możliwość np. przeszklenia powierzchni parteru, co pozostaje ze sobą w jawnej sprzeczności. Niezrozumiałe są ponadto postulaty ograniczenia wysokości potencjalnej zabudowy, która paraliżuje jakikolwiek rozwój istniejących w przedmiotowym obszarze obiektów. Oczywistym jest zachowanie rozsądku i umiaru, jak również unikanie rozwiązań prowadzących do karykaturalnych zabudowań, aczkolwiek

wykluczenie już z góry możliwości wprowadzenia innowacyjnych, nowoczesnych rozwiązań architektonicznych, z całą pewnością nie koresponduje z oczekiwaniami społecznymi, nie wspominając już o potrzebach i interesach właścicieli nieruchomości położonych w przedmiotowym obszarze.

Już tylko na marginesie pragnę zauważyć, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przedstawionym projektem, uniemożliwi Spółce realizacje inwestycji obejmującej nieruchomości położone przy ul. Zachodniej 85 i Zachodniej 87 w Łodzi według przedstawionej koncepcji, nie wspominając już nawet o intensyfikacji zabudowy na działce 294/4, która w obliczu zawartego w projekcie planu, nakazu odbudowy elewacji budynku z roku 1920, wyklucza racjonalność realizacji takiej inwestycji. Proponowane rozwiązania zdecydowanie godzą zatem w interes prawny Central Fund of Immovables sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi.

Proszę więc o racjonalną weryfikację założeń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Łodzi w rejonie ulic: Próchnika, Zachodniej, Więckowskiego oraz Wólczańskiej, z uwzględnieniem powyższych uwag, a przede wszystkim, jego racjonalizację z perspektywy potrzeb i oczekiwań inwestorów, realnie zainteresowanych podjęciem działań inwestycyjnych w przedmiotowym obszarze.

Mateusz Kaczmarek
radca prawny

Kancelaria Radcy Prawnego
Mateusz Kaczmarek
[illegible] 15 m 19
[illegible] 0979506

W załączeniu:
- KRS Spółki;
- Pełnomocnictwo;
- Wizualizacja koncepcji zagospodarowania Zachodnia 85/87 w Łodzi;

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA MODERNIZACJI I ROZBUDOWY BUDYNEK BIUROWY UL. ZACHODNIA 85/87 W ŁODZI

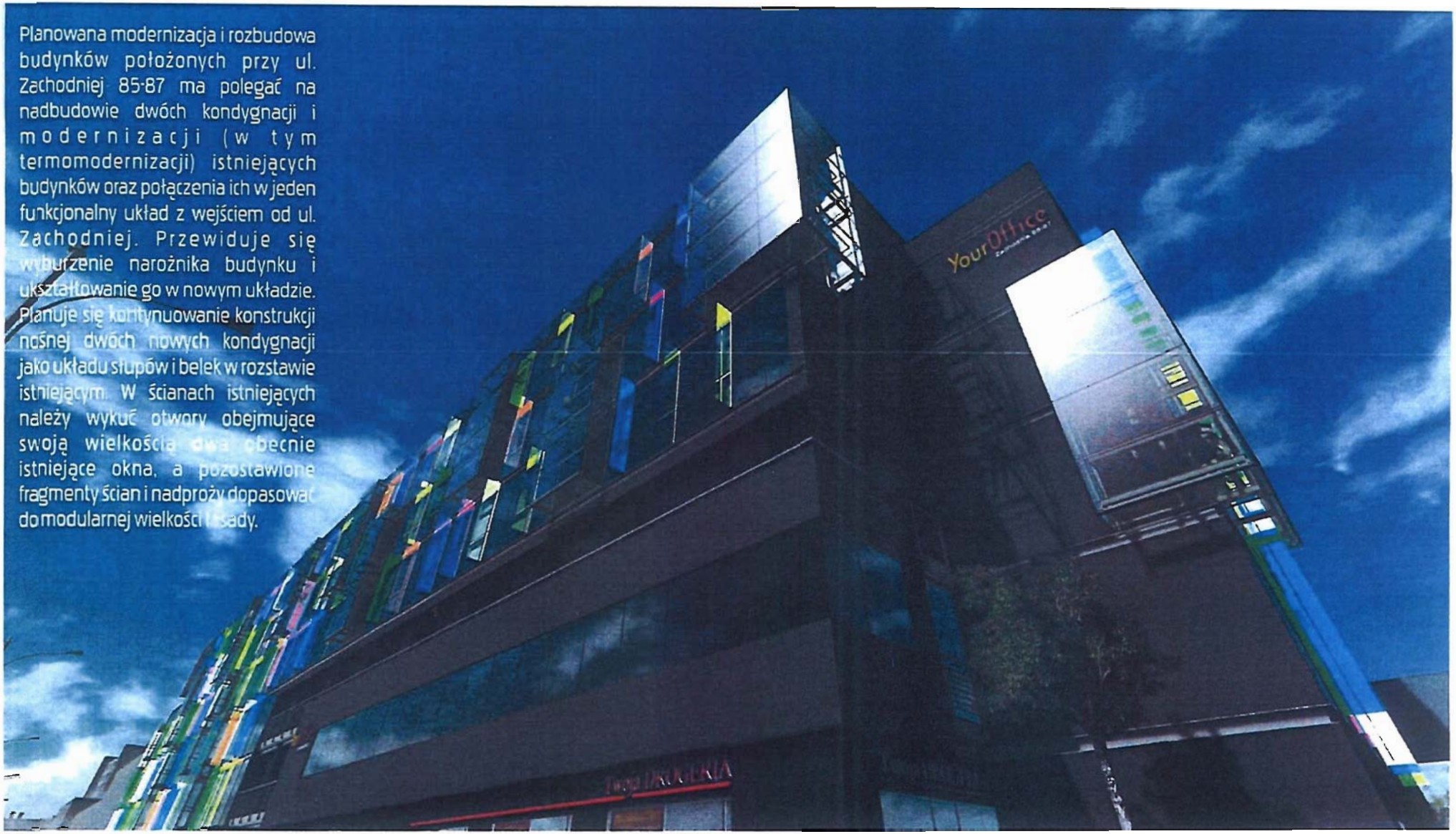
ZYXAK ARCHITEKTURA

PRACOWNIA PROJEKTOWA

Biuro Projektów - ZYXAK Architektura
ul. Tkacka 12/14; 90-156 Łódź
tel. 664 956 444
www.zyxak.pl biuro@zyxak.pl

ARCH. PAWEŁ PIJANOWSKI
ARCH. MAREK PUKOWSKI
ARCH. JACEK BARTKOWIAK

1



Planowana modernizacja i rozbudowa budynków położonych przy ul. Zachodniej 85-87 ma polegać na nadbudowie dwóch kondygnacji i modernizacji (w tym termomodernizacji) istniejących budynków oraz połączenia ich w jeden funkcjonalny układ z wejściem od ul. Zachodniej. Przewiduje się wyburzenie narożnika budynku i ukształtowanie go w nowym układzie. Planuje się kontynuowanie konstrukcji nośnej dwóch nowych kondygnacji jako układu słupów i belek w rozstawie istniejącym. W ścianach istniejących należy wykuć otwory obejmujące swoją wielkością dwa obecnie istniejące okna, a pozostawione fragmenty ścian i nadproży dopasować do modularnej wielkości fasady.

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA
MODERNIZACJI I ROZBUDOWY

BUDYNEK BIUROWY

UL. ZACHODNIA 85/87 W ŁODZI

ZYXAK

PRACOWNIA PROJEKTOWA

Biuro Projektów - ZYXAK Architektura
ul. Tkacka 12/14, 90-156 Łódź
tel. 664 956 444
www.zyxak.pl biuro@zyxak.pl

ARCH. PAWEŁ PIJANOWSKI
ARCH. MAREK PUKOWSKI
ARCH. JACEK BARTKOWIAK

2

W parterze przewiduje się lokalizowanie lokali handlowo usługowych posiadających niezależne witryny i wejścia. Na piętrach od 1 do 5 planuje się powierzchnię biurową.

Narożnik ulic został zaakcentowany cofnięciem ścian budynku i dynamicznym nadwieszeniem dwóch szklanych wykuszy. widoczych zarówno z perspektywy ul. Zachodniej. jak i Próchnika.
Wzdłuż ul.Zachodniej zaprojektowano budynek sześciokondygnacyjny. natomiast od strony ul.Próchnika pierzeję uzupełniono bryłą pięciokondygnacyjną. Wskazane jest. aby właśnie tej wysokości budynek powstał na kolejnej działce patrząc w kierunku ul. Gdańskiej.

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA
MODERNIZACJI I ROZBUDOWY

BUDYNEK BIUROWY

UL. ZACHODNIA 85/87 W ŁODZI

ZYXAK

PRACOWNIA PROJEKTOWA

Biuro Projektów · ZYXAK Architektura
ul. Tkacka 12/14; 90-156 Łódź
tel. 664 956 444
www.zyxak.pl biuro@zyxak.pl

ARCH. PAWEŁ PIJANOWSKI
ARCH. MAREK PUKOWSKI
ARCH. JACEK BARTKOWIAK

Jako wykończenie elewacji proponuje się w trakcie termomodernizacji wykonać fasady szklane wzdłuż całych ścian oraz wykończyć fragmenty ścian poprzecznych panelami elewacyjnymi w układzie poziomym lub tynkiem. Fasady szklane poszczególnych kondygnacji mają być rozdzielone stalowym ceownikami przechodzącymi wkoło budynku. Do nich przewiduje się montowanie prostopadłych szklanych „żyletek" w kolorach pokazanych na rysunku z podświetleniem LED wzdłuż dłuższej krawędzi. Wymiar „żyletek": ok. 50x335cm. Zaleca się wykonać matowienie szkła wg wzoru producenta, które spowoduje załamanie się światła w szkle i wrażenie świecenia tafli szkła w nocy.

Zasada rozłożenie „żyletek: na elewacji:
Rozstaw między „żyletkami" w rytmie: a b a a b a b a a b a b a a ... gdzie a = ok. 215cm. b = ok 305cm. Przesunięcie układu „żyletek" między kondygnacjami ok. 107cm w poziomie.

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA
MODERNIZACJI I ROZBUDOWY

BUDYNEK BIUROWY

UL. ZACHODNIA 85/87 W ŁODZI

ZYXAK

PRACOWNIA PROJEKTOWA

Biuro Projektów - ZYXAK Architektura
ul. Tkacka 12/14; 90-156 Łódź
tel. 664 956 444
www.zyxak.pl biuro@zyxak.pl

ARCH. PAWEŁ PIJANOWSKI
ARCH. MAREK PUKOWSKI
ARCH. JACEK BARTKOWIAK

Fasadę należy wykonać ze szkła refleksyjnego z ukrytymi ryglami i słupkami w rozstawie ok. 160cm. Rozstaw należy dopasować do podziału konstrukcyjnego budynku. przyjmując, że środek modułu 160cm przypada na osi konstrukcyjnej. Ponieważ w budynku Zachodnia 85 i Zachodnia 87 zrealizowany jest inny układ osi należy dobrać możliwie podobne wielkości podziału fasady szklanej, tj właśnie ok 160cm. Część okien powinna umożliwiać otwieranie.

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA
MODERNIZACJI I ROZBUDOWY

BUDYNEK BIUROWY

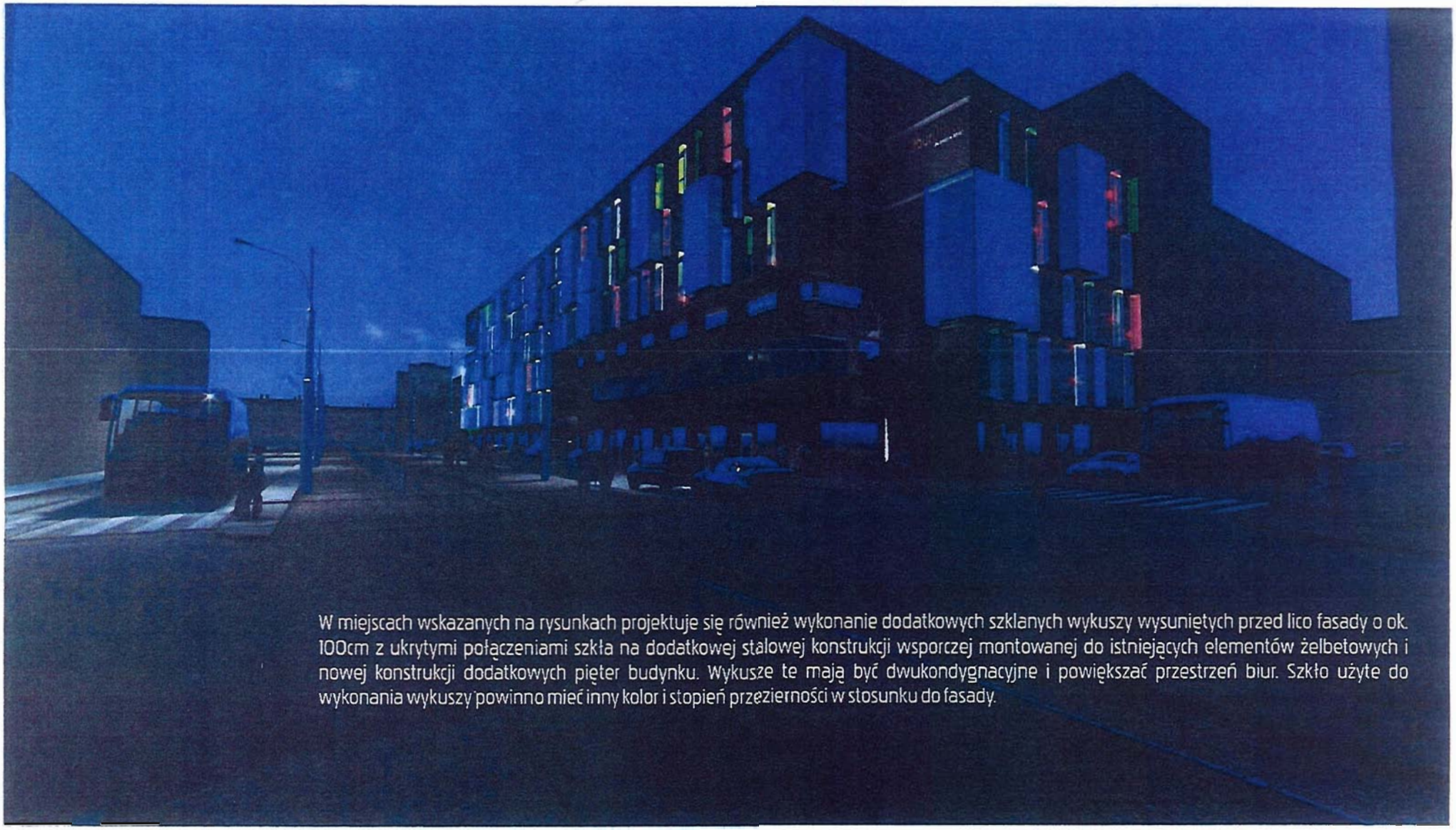
UL. ZACHODNIA 85/87 W ŁODZI

ZYXAK ARCHITEKTURA

YALMA PRACOWNIA PROJEKTOWA

Biuro Projektów - ZYXAK Architektura
ul. Tkacka 12/14, 90-156 Łódź
tel. 664 956 444
www.zyxak.pl biuro@zyxak.pl

ARCH. PAWEŁ PIJANOWSKI
ARCH. MAREK PUKOWSKI
ARCH. JACEK BARTKOWIAK



W miejscach wskazanych na rysunkach projektuje się również wykonanie dodatkowych szklanych wykuszy wysuniętych przed lico fasady o ok. 100cm z ukrytymi połączeniami szkła na dodatkowej stalowej konstrukcji wsporczej montowanej do istniejących elementów żelbetowych i nowej konstrukcji dodatkowych pięter budynku. Wykusze te mają być dwukondygnacyjne i powiększać przestrzeń biur. Szkło użyte do wykonania wykuszy powinno mieć inny kolor i stopień przezierności w stosunku do fasady.

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA
MODERNIZACJI I ROZBUDOWY

BUDYNEK BIUROWY

UL. ZACHODNIA 85/87 W ŁODZI

ZYXAK

PALMA PRACOWNIA PROJEKTOWA

Biuro Projektów - ZYXAK Architektura
ul. Tkacka 12/14, 90-156 Łódź
tel. 664 956 444
www.zyxak.pl biuro@zyxak.pl

ARCH. PAWEŁ PIJANOWSKI
ARCH. MAREK PUKOWSKI
ARCH. JACEK BARTKOWIAK