



DAR-MKZ-II.4125.1.175.2017 IS

Urząd Miasta Łodzi
Departament Architektury i Rozwoju
Wydział ds. Zarządzania Projektami
ul. Piotrkowska 171
90-447 Łódź

W odpowiedzi na wniosek z dnia 23.03.2017 r. dotyczący wydania wytycznych konserwatorskich dla planowanej inwestycji polegającej na budowie parkingu wielopoziomowego na działkach nr 313/2, 313/3, 314/1, 314/2, 312/4, 295/8, 295/7 zlokalizowanych przy ul. Zachodniej 66, 68 w Łodzi, Miejski Konserwator Zabytków przedstawia swoje stanowisko w ww. sprawie.

Przedmiotowe działki przy ul. Zachodniej 66, 68 w Łodzi usytuowane są na obszarze historycznego układu urbanistycznego Osada Łódka wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oraz na terenie, dla którego obowiązuje Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (uchwała Nr XXIX/756/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11 maja 2016 r.).

W rozdziale 2 *Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem* w § 5 powyższego planu w zakresie przeznaczenia oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

2) *dopuszczenie lokalizacji:*

- a) *budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy,*
- b) *usług w parterach budynków zlokalizowanych w linii rozgraniczającej z przestrzeni publicznej, pod warunkiem zapewnienia wejść do lokali usługowych bezpośrednio z tych przestrzeni,*

3) *zakaz lokalizacji:*

- c) *miejsc postojowych w parterach budynków, w odległości mniejszej niż 6,0 m od linii rozgraniczających z terenami: placów publicznych, dróg wewnętrznych oraz dróg publicznych (z wyjątkiem dojazdowych wewnątrzkwartałowych oznaczonych symbolem KDDW)*

4) *w zakresie kształtowania elewacji budynków:*

- a) *nakaz ukształtowania elewacji frontowych, z wykorzystaniem zasad kompozycji w postaci wyodrębnienia kondygnacji parteru i zwieńczenia elewacji,*



- c) dopuszczenie stosowania przy realizacji elewacji szklanych oraz szklenia otworów wyłącznie szkła bezbarwnego lub w barwie szarej,)
- d) zakaz stosowania na elewacji: okładzin winylowych, gresu lub glazury, blach trapezowych i falistych, blachodachówki oraz materiałów i elementów charakterystycznych dla architektury wernakularnej, takich jak: kamień i drewno niepodane obróbce, wiklina, słoma, bielone ściany;

W § 10 powyższego planu w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

4) wskazuje się obszary ochrony krajobrazu kulturowego i układu urbanistycznego wpisane do gminnej ewidencji zabytków: „Osada Łódka” – obszar położony na południe od ulic Próchnika i Rewolucji 1905 r., w których ustala się:

b) nakaz:

- zaznaczenia historycznych granic działek wskazanych na rysunku planu, w kompozycji elewacji frontowej budynków nowoprojektowanych i zróżnicowania każdej z tak wydzielonych części elewacji

5) wprowadza się strefę konserwatorskiej ochrony archeologicznej, obejmującą obszar planu, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu obowiązuje prowadzenie nadzoru archeologicznego; wydanie pozwolenia na prowadzenie nadzoru archeologicznego regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków;

Planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3.03 KSp. W § 21 przedmiotowego planu dla terenu obowiązują m.in. poniższe ustalenia:

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy parkingowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) tereny zabudowy usługowej

b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej

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

1) tereny objęte ustaleniami niniejszego paragrafu stanowią obszary zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;

4) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość nowej zabudowy w terenach m.in. 3.03 KSp:

- w pasie o szerokości 5 m od linii rozgraniczających z terenami dróg publicznych (z wyjątkiem dojazdowych wewnątrzkwartałowych oznaczonych symbolem KDDW) – minimum 10 m, maksimum 20 m, z dopuszczeniem zwiększenia maksymalnej wysokości o wartość równą odległości zabudowy od linii rozgraniczającej, nie więcej jednak niż do 25 m;

d) wysokość parteru nowego budynku, w części przeznaczonej dla usług, usytuowanego w linii zabudowy pierzejowej lub obowiązującej – minimum 4,0 m

5) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) w terenie 3.03 KSp wprowadza się strefę przejścia i przejazdu, wskazaną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz zabudowy w pasie o szerokości 10,0 m, do wysokości 4,2 m licząc od poziomu terenu, który to zakaz nie dotyczy pionowych elementów konstrukcyjnych budynku,

b) strefa, o której mowa w lit. a, stanowi ogólnodostępny ciąg pieszy przebiegający przez prześwit w obrysie obiektu budowlanego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami,

d) nakaz lokalizacji usług w parterach budynków, w pasie o szerokości minimum 6,0 m od linii zabudowy pierzejowej.

Mając na uwadze powyższe planowana inwestycja polegająca na budowie parkingu powinna być zgodna z zapisami zawartymi w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Koncepcję planowanej zabudowy należy uzgodnić z miejskimi służbami konserwatorskimi.

Na podstawie art. 39 ust. 3 i 4 ustawy z dn. 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę wydaje organ administracji architektoniczno – budowlanej w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków.

W sprawach związanych z ochroną archeologiczną należy wystąpić do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków

Otrzymują:

- adresat
- a/a