

UCHWAŁA Nr LII/950/05
RADY MIEJSKIEJ w ŁODZI
z dnia 14 lipca 2005 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej – kompleksie Centrum.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Przedmiotem uchwały są ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej – kompleksie Centrum, zwanego dalej „planem” wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, wykonanym na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:1000;
- 2) prognozą oddziaływania na środowisko stanowiącą załącznik nr 2;
- 3) prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego stanowiącą załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu stanowiącym załącznik nr 4.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z uchwałą Nr XXXII/545/04 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 23 czerwca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej – kompleksie Centrum wyznaczają:

- 1) od południa – północna linia rozgraniczająca ulicy Tymienieckiego;
- 2) od zachodu – północno – wschodnia granica parku im. J. Kilińskiego na odcinku od ulicy Tymienieckiego do ulicy Targowej, a dalej wschodnią linią rozgraniczającą ulicy Targowej do ulicy Fabrycznej;
- 3) od północy – południowa linia rozgraniczająca ulicy Fabrycznej na odcinku od ulicy Targowej do linii rozgraniczającej tereny 8PU i 7PU;
- 4) od wschodu – zachodnia granica terenu przeznaczanego pod drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem 01K oraz linia rozgraniczająca tereny 8PU i 7PU z przedłużeniem na południe przez teren 9KS/Z do północnej linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 01K.

3. Obszar objęty planem jest fragmentem obszaru wpisanego w całości do rejestru zabytków decyzją z dnia 20 stycznia 1971 r., kl.III/680/71.

- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury;
- 6) zasady podziału terenów wyznaczonych planem;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 6.1. Integralną częścią planu jest rysunek planu stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1 są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru obowiązywania ustaleń planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) obiekty zabytkowe:
 - a) nr 1. budynek magazynu wyrobów gotowych – 1888 r. /przebudowany w 1937 r.,
 - b) nr 2. fragment po zabytkowej tkalni,
 - c) nr 3. budynek biurowy z magazynem przędzy – 1877 r. /przebudowany,
 - d) nr 4. budynek warsztatów 1899 r. /rozbudowany w 1902 r.,
 - e) nr 5. budynki pomocnicze przędzalni odpadkowej-kotłownia i wieża ciśnień,
 - f) nr 6. brama – Beczki Grohmana;
- 7) odcinki muru do konserwacji;
- 8) odcinek muru do rekonstrukcji;
- 9) strefa 1. - zabudowy o wysokości nie przekraczającej wysokości zabytkowego muru;
- 10) strefa 2. - zabudowy nie przekraczającej 9 m wysokości;
- 11) drzewo – pomnik przyrody do bezwzględnego zachowania;
- 12) wejście piesze na teren Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej;
- 13) wjazd na teren Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej wyłącznie dla samochodów osobowych.

ROZDZIAŁ II

Przepisy ogólne dla całego obszaru

§ 7. Na całym obszarze ustala się:

- 1) w zakresie ochrony walorów kulturowych - obowiązek zachowania i ochrony obiektów zabytkowych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz obowiązek uzgadniania z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (WKZ):
 - a) wszelkich zmian w budynkach zabytkowych zarówno wewnątrz jak i na zewnątrz,
 - b) wszelkich trwałych zmian elewacji i brył budynków istniejących (nie tylko zabytkowych),
 - c) projektów nowych obiektów,
 - d) rozbiórek istniejących komórek i innych obiektów,
 - e) likwidacji urządzeń technicznych i elementów infrastruktury przemysłowej,
 - f) wystroju plastycznego przestrzeni zewnętrznej, posadzki urbanistycznej, małej architektury i oświetlenia;
- 2) w zakresie ochrony środowiska:

- 2) bezwzględne zachowanie, adaptacja i rehabilitacja budynków zabytkowych oznaczonych na rysunku planu liczbą 5 (budynki pomocnicze prężdalni odpadkowej - kotłownia i wieża ciśnień), w zakresie uzgodnionym z WKZ;
- 3) możliwość wymiany na nowe pozostałych budynków w złym stanie technicznym, w uzgodnieniu z właściwym WKZ;
- 4) możliwość realizacji nowej zabudowy przy spełnieniu następujących zasad:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wysokość nie może przekroczyć 9 m, licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do najwyższego punktu dachu,
 - d) materiały elewacyjne harmonizujące z budynkami zabytkowymi;
- 5) intensywność zabudowy do 1,5;
- 6) likwidacja lub wymiana istniejącego ogrodzenia od strony ul. Fabrycznej na nowe o formie zharmonizowanej z charakterem zabudowy zabytkowej, uzgodnionej z właściwym WKZ;
- 7) urządzenie minimum 25 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 8) obsługa komunikacyjna ciężkim sprzętem wyłącznie z ulicy wewnętrznej Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej;
- 9) zakaz obsługi komunikacyjnej samochodami ciężarowymi od strony ulicy Fabrycznej;
- 10) dopuszcza się wjazd na teren od strony ulicy Fabrycznej wyłącznie dla samochodów osobowych;
- 11) dopuszcza się dzielenie terenu na odrębne działki z zakazem stosowania ogrodzeń o wysokości powyżej 50 cm i pod warunkiem zachowania dostępności do drogi wewnętrznej Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej;
- 12) powierzchnia biologicznie czynna zagospodarowana zielenią urządzoną nie może być mniejsza niż 10% powierzchni działki.

§ 13. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2P**:

- 1) funkcja terenu produkcyjna zgodnie z ustaleniami podanymi w § 8;
- 2) bezwzględne zachowanie i konserwacja zabytkowej bramy - Beczek Grohmana i odcinka muru wzdłuż ulicy Targowej zgodnie z rysunkiem planu, w uzgodnieniu z właściwym WKZ;
- 3) rekonstrukcja odcinka muru wzdłuż ulicy Targowej zgodnie z rysunkiem planu, w uzgodnieniu z właściwym WKZ;
- 4) zakaz realizacji otworów okiennych i drzwiowych w murze od strony ulicy Targowej, z wyjątkiem udokumentowanych historycznie;
- 5) realizacja nowej zabudowy przy spełnieniu następujących zasad:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz realizacji nowych obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z wymogami technologicznymi poza liniami zabudowy, z możliwością zachowania i bieżącej konserwacji bez możliwości rozbudowy i przebudowy istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu,
 - c) w zaznaczonej na rysunku planu strefie 1. (w pasie 5,5 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Targowej) wysokość nie może przekroczyć wysokości istniejącego historycznego muru,
 - d) w zaznaczonej na rysunku planu strefie 2. o szerokości 12,5 m, wysokość nie może przekraczać 9 m, licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do najwyższego punktu dachu,
 - e) na pozostałym terenie wysokość nie może przekroczyć 14 m, licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do najwyższego punktu dachu,

- 3) adaptacja zabudowy zabytkowej zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) naturalne materiały elewacyjne harmonizujące z budynkami zabytkowymi, uzgodnione z właściwym WKZ;
- 4) intensywność zabudowy do 2,0;
- 5) obsługa komunikacyjna ciężkim sprzętem wyłącznie z ulicy wewnętrznej Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej;
- 6) zakaz obsługi komunikacyjnej samochodami powyżej 3,5 t od strony terenu 2KS/Z;
- 7) możliwość dzielenia terenu na mniejsze działki z zakazem stosowania ogrodzeń o wysokości powyżej 50 cm i pod warunkiem zachowania dostępności do drogi wewnętrznej Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej;
- 8) zachowanie i pielęgnacja istniejącej zieleni wysokiej lub jej wymiana;
- 9) powierzchnia biologicznie czynna zagospodarowana zielenią urządzoną nie może być mniejsza niż 10% powierzchni działki.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS/Z**:

- 1) podstawowa funkcja terenu – komunikacja ogólnodostępna wewnętrzna oraz miejsca postojowe i zielen, zgodnie z ustaleniami podanymi w § 9;
- 2) infrastruktura techniczna jako funkcja uzupełniająca;
- 3) dopuszcza się wymianę istniejącego ogrodzenia od strony ul. Targowej na nowe o formie zharmonizowanej z charakterem zabudowy zabytkowej, uzgodnionej z właściwym WKZ;
- 4) zachowanie istniejących drzew.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KS/Z**:

- 1) podstawowa funkcja terenu – komunikacja ogólnodostępna wewnętrzna oraz miejsca postojowe i zielen, zgodnie z ustaleniami podanymi w § 9;
- 2) infrastruktura techniczna jako funkcja uzupełniająca;
- 3) realizacja małej architektury w tym posadzki, zieleni, oświetlenia na podstawie koncepcji zagospodarowania terenu z zastosowaniem elementów neutralnych lub nawiązujących do charakteru architektury zabytkowej, uzgodnionej z właściwym WKZ;
- 4) dopuszcza się wymianę istniejącego ogrodzenia od strony parku im. Jana Kilińskiego na nowe o formie zharmonizowanej z charakterem zabudowy zabytkowej, uzgodnionej z właściwym WKZ;
- 5) zachowanie istniejącej furty przy ul. Tymienieckiego 22, jako wejścia pieszego;
- 6) zachowanie istniejącej bramy w narożniku ulic Tylna – Targowa z przeznaczeniem wyłącznie dla pieszych oraz samochodów osobowych;
- 7) realizacja maksimum 25 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 8) ochrona i pielęgnacja pomnika przyrody (kasztanowiec nr 290), zaznaczonego na rysunku planu oraz zachowanie pozostałych drzew;
- 9) powierzchnia biologicznie czynna zagospodarowana zielenią urządzoną nie może być mniejsza niż 10% powierzchni działki;
- 10) zakaz podziału terenu na odrębne własności.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ**:

- 1) funkcja terenu – rezerwa pod planowany miejski układ komunikacyjny, zgodnie z ustaleniami podanymi w § 10;
- 2) bezwzględne zachowanie i konserwacja bramy stanowiącej północne zakończenie zabytkowego muru, jako otwartego ogólnodostępnego przejścia, usytuowanego

- 3) odprowadzanie ścieków opadowych z powierzchni składowych, placów manewrowych i parkingów do kanalizacji miejskiej przez separatory błota, piasku i substancji ropopochodnych;
- 4) zakaz kierowania ścieków sanitarnych i przemysłowych do istniejącego kanału odprowadzającego wody do starego koryta rz. Jasień;
- 5) rozbudowę sieci i podłączeń kanalizacyjnych w uzgodnieniu z gestorem miejskiej sieci kanalizacyjnej.

ROZDZIAŁ VI


Ustalenia końcowe

§ 26.1. W związku ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ustanawia się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, ponoszoną przez właściciela bądź użytkownika wieczystego przy sprzedaży nieruchomości.

2. Wartość stawki procentowej, służącej liczeniu opłaty związanej z tym wzrostem wartości nieruchomości określa się na 30%.

§ 27. W granicach obszaru objętego niniejszą zmianą planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Łodzi położonej w Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej – kompleksie Centrum, zatwierdzony uchwałą Nr XL/776/2000 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 24 maja 2000 r. o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta położonej w Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej – kompleksie CENTRUM (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 88, poz. 447).

§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.


Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Sylwester PAWŁOWSKI

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LII/950/05
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 14 lipca 2005 r.

**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA
USTALEŃ PLANU NA
ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE**

**DO ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ
W ŁÓDZKIEJ SPECJALNEJ STREFIE EKONOMICZNEJ
– KOMPLEKSIE CENTRUM**

ŁÓDŹ, PAŹDZIERNIK 2004 R.

1. Wstęp.

1.1. Podstawa opracowania.

Podstawą działań w dziedzinie planowania przestrzennego, a więc określenia zakresu i sposobu postępowania w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele i ustanowienie zasad ich gospodarowania, zgodnie z wymogami ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi jest zrównoważony rozwój. W tym celu zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), do każdego planu zagospodarowania przestrzennego sporządza się prognozę skutków wpływu ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze. Prognozę tę wraz z planem wyklada się do publicznego wglądu.

Podstawą opracowania prognozy jest:

- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627 z dnia 20 czerwca 2001 r.)
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 listopada 2002 roku w sprawie szczegółowych warunków jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 197 z dn. 12.12.2002 r.).

1.2. Przedmiot opracowania.

Przedmiotem opracowania jest prognoza skutków ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren położony w zachodniej części Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Granicę północną opracowania stanowi ulica Fabryczna, zachodnią ulica Targowa, południowo-zachodnią Park Kilińskiego, południową ulica Tymienieckiego. Od wschodu granicę stanowi zachodni skraj drogi wewnętrznej, a następnie wschodnia granica zakładu Steijn-Paper sp. z o.o.

1.3. Cel opracowania.

Celem opracowania jest określenie stanu funkcjonowania środowiska oraz wpływu i zakresu potencjalnych zmian w środowisku i warunkach życia człowieka jakie mogą nastąpić w wyniku ustaleń miejscowego planu zagospodarowania

2.1.2. Środowisko przyrodnicze.

Środowisko przyrodnicze występujące obecnie na terenie objętym planem jest wynikiem intensywnych procesów antropogenicznych trwających przez długi okres czasu.

Obszar ten znajduje się, podobnie jak cała Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna, na terenie dawnych zakładów Grohmana. Pierwotnie teren ten zajmowała szeroka i podmokła dolina niewielkiego, lecz obfitującego w wodę ciekę Lamus, dopływu Jasienia. W XVI wieku znajdował się tu staw i młyn biskupów wrocławskich. W okresie rozwoju Łodzi przemysłowej dolina Jasienia została przeznaczoną pod obiekty przemysłowo-rękodzielnicze. Wyznaczono tu posiadła wodno-fabryczne przeznaczone do założenia zakładów przemysłowych. Teren posiadał był podmokły i zabagniony. W latach 40-tych XIX wieku posiadła trafiły w ręce rodziny Grohmanów. W 1842 roku Traugott Grohman otrzymuje w wieczystą dzierżawę posiadło Lamus. W drugiej połowie XIX wieku pomiędzy ulicami Fabryczną, Targową, Tylną i Magazynową powstaje zakład przemysłu bawełnianego. Od tego czasu teren ten jest intensywnie użytkowany i zagospodarowywany, a w efekcie tego procesu sukcesywnie przekształcany. Na obszarze objętym planem znajdowały się: duży, niedawno rozebrany, budynek tkalni mechanicznej z lat 1896 –1898, nieco dalej na południe budynek tkalni tzw. „białej fabryki” rozebrany przed 10-ciu laty, dalej na południowy wschód skład bawełny z 1899 r. oraz dawna tkalnia z 1873 roku, a jeszcze dalej budynek ambulatorium i magazyn wyrobów gotowych. Jak z tego widać cały omawiany teren był już w końcu XIX wieku całkowicie zabudowany. Tak gęste zainwestowanie i ponad 100-u letnie użytkowanie doprowadziło do całkowitego przekształcenia środowiska przyrodniczego i degradacji jego wszystkich elementów.

Po II wojnie światowej fabryka Grohmana, stanowiąca wówczas spółkę Schaiblera i Grohmana została upaństwowiona i przekształcona w Zakłady Przemysłu Bawełnianego UNIONTEX. W latach 80-tych zakład został zlikwidowany. Na opuszczonym, pozostawionym samemu sobie terenie rozpoczęła się samoistna regeneracja środowiska. Utworzenie Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej po raz kolejny zmieniło uwarunkowania. Zachowane obiekty przejęli nowi właściciele dostosowując je do własnych potrzeb.

8. Na terenie opracowania znajduje się 1 obiekt objęty ochroną prawną jako pomnik przyrody. Jest to kasztanowiec biały rosnący przy bocznej furcie.

3. Ocena potencjalnych skutków wpływu realizacji ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego.

Teren objęty zmianą planu jest na dzień dzisiejszy prawie w pełni zainwestowany. Część znajdujących się tu budynków to obiekty stare, zabytkowe, część to obiekty nowe lub przebudowane. W starym zabytkowym budynku znajduje się GWK Crystal Fashion sp. Jawna, jeden z obiektów stoi pusty, trzeci użytkowany przez zakład – Poligrafia Marek Więckowski jest w trakcie rewaloryzacji. Zakład Cebal – Tuba dysponuje dwoma budynkami - jednym nowym, drugim przebudowanym. Zadaniem planu jest wprowadzenie łącznika komunikacyjnego pomiędzy obu budynkami. Jest to obiekt nie posiadający negatywnego oddziaływania na środowisko. Obiekt Strefa Dakri jest w trakcie rozbudowywania. Nowa część przedsiębiorstwa powstaje na miejscu rozburzonej, zabytkowej hali fabrycznej. Obiekt Steijn – Paper sp. z o. o. jest przedsiębiorstwem istniejącym.

W związku z powyższym projekt planu nie wnosi do obecnego zagospodarowania istotnych zmian, a tym samym nie oddziałuje w istotny sposób na całokształt środowiska przyrodniczego opracowywanego obszaru.

3.1. Wpływ ustaleń planu na rzeźbę terenu.

W planie nie przewiduje się żadnych prac ziemnych mogących wpłynąć na zmianę ukształtowania terenu. Obecna rzeźba została ukształtowana w okresie wcześniejszym w czasie budowy fabryki przez Grohmana. Nowo projektowane obiekty nie zmienią rzeźby terenu. W związku z powyższym ustalenia planu nie mają wpływu na rzeźbę terenu.

3.2. Wpływ ustaleń planu na powierzchnię ziemi łącznie z glebą.

Obszar objęty planem miejscowym, jak już wcześniej wspomniano, jest prawie w całości zainwestowany. Tereny wolne od zabudowy i niewykorzystane jako ciągi komunikacyjne stanowią niewielkie przestrzenie. Powierzchnia ziemi w tym warstwa glebowa zostały w diametralny sposób przekształcone i obecnie żadna działalność nie jest w stanie pogorszyć sytuacji. Dotyczy to zarówno terenu pod zabudową jak i terenu pozostałego. Przyjęte w planie założone zainwestowanie ogranicza się

3.4. Wpływ ustaleń planu na wody powierzchniowe i podziemne.

Zarówno objęty planem teren jak i tereny sąsiadujące, niegdyś tak obfitujące w wodę, są obecnie pozbawione wód płynących a powierzchnia wód stojących została w znaczny sposób ograniczona. Przed ok. 150 laty przez teren obecnego zainwestowania przepływał niewielki, ale bogaty w wodę ciek nazywany Lamusem. Ten niewielki ciek mający swój obszar źródłowy w rejonie obecnego Wodnego Rynku i Parku Źródłiska i uchodzący do płynącej na południe od obecnej ulicy Tymienieckiego rzeki Jasień mimo niewielkiej długości charakteryzował się dużym przepływem. W oparciu o jego wody pracowały dwa młyny, Lamus na północ od ulicy Tylnej i Kulam na południe od ulicy Tymienieckiego. Przy młynach znajdowały się zbiorniki wodne. Obecnie po rzece Lamus oraz po jej dolinie nie pozostał żaden ślad. Przepływająca nieco dalej na południe, już poza terenem objętym planem miejscowym, rzeka Jasień również niegdyś obfitująca w wodę stała się najpierw małą brudną strugą, potem kanałem stanowiącym odbiornik ścieków aż wreszcie została ujęta w kryty kanał biegnący skrajem ulicy Milionowej.

Pozostałością po zbiornikach jest niewielki staw zlokalizowany na terenie sąsiadującym z terenem objętym planem, przy jego zachodniej granicy. Zbiornik ten jest dookoła obwałowany. Pełni on obecnie rolę zbiornika przeciwpożarowego i stanowi rezerwę wody do wykorzystania w czasie pożaru. Powierzchnia zbiornika wynosi 0,05 ha, średnia głębokość 2,0 m, pojemność 10 m³. W wałach widoczne są zastawki brak jednak widocznego koryta do odpływu. Woda w zbiorniku jest uzupełniana wodą z ujęcia wód wgłębnych. Drugi niewielki zbiornik wodny znajdujący się nieco dalej na północ od istniejącego został niedawno zasypany podobnie jak zbiornik wodny w parku Kilińskiego, graniczącego z opracowywanym terenem.

W tej sytuacji zainwestowanie na terenie objętym planem może mieć jedynie wpływ na wspomniany wcześniej, znajdujący się przy granicy zbiornik w zakresie zanieczyszczenia jego wód. Przestrzeganie ustaleń zawartych w planie dotyczących gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami wyklucza taką możliwość.

Wody podziemne występują w kilku poziomach wodonośnych i użytkowych. Są to poziomy dolno i górno kredowy oraz poziom czwartorzędowy.

Wody kredowe związane są ze zbiornikiem K₂ Niecka Łódzka nr 401 szczelinowo-porowym. Fakt dużego podziemnego zbiornika wód zadecydował o rozwoju Łodzi przemysłowej.

mogą dochodzić do 0,5 m. Płytkie zaleganie wód gruntowych sprawiło, że na skutek intensywnego użytkowania przemysłowego wody gruntowe zostały silnie zanieczyszczone.

Ponowne wprowadzanie zakładów przemysłowych na objęty planem teren może powodować dalsze zagrożenie zanieczyszczenia wód o ile nie zostaną zrealizowane wymogi określone w ustaleniach planu dotyczących gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami.

Na terenie Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej funkcjonuje ogólnospławny system kanalizacji. W związku z powyższym ścieki bytowo-gospodarcze, technologiczne i deszczowe odprowadzane są i będą tymi samymi kanałami. Kolektory ogólnospławne znajdują się w ulicach: Tymienieckiego, Targowej, Tylnej i Magazynowej. Obiekty znajdujące się na terenie strefy podłączone są za pośrednictwem niezależnych podłączeń sanitarnych deszczowych i ogólnospławnych do kolektorów. Podłączenia te mogą być wykorzystane dla potrzeb nowych użytkowników.

Przez teren strefy od ulicy Fabrycznej, w kierunku południowo-zachodnim przebiega stary kanał przemysłowy. Kanał ten przyjmuje wody spuszczone okresowo ze stawu, a także dużą część ścieków sanitarnych i deszczowych odprowadzanych z czynnych obiektów strefy. Kanał ten odprowadza ścieki do starego koryta rzeki Jasieni, za pośrednictwem kanału w ulicy Kilińskiego. Podłączenie znajdujących się na terenie Strefy obiektów do kanałów sanitarnych rozwiązuje problem zanieczyszczenia wód.

Jak z tego wynika na terenie Strefy istnieje możliwość prowadzenia niezagrażającej środowisku gospodarki ściekowej. Zagrożeniem dla I poziomu wód podziemnych mogą być jedynie przesiąki, przed którymi teren powinien zostać zabezpieczony.

Reasumując, teren objęty planem miejscowym jest odpowiednio wyposażony w system odprowadzania ścieków i wszystkie znajdujące się na terenie objętym planem obiekty muszą być do tego systemu podłączone zgodnie z ustaleniami planu. Występujący w planie miejscowym zapis zakazuje wprowadzania zanieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

Jak z tego wynika ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzmiankowanego terenu nie wpłyną na pogorszenie stanu

Ponadto w celu wyeliminowania zwiększenia emisji pochodzącej ze spalania paliw do celów grzewczych i technologicznych, projekt planu zaleca stosowanie paliw ekologicznych, co powinno maksymalnie ograniczyć wprowadzanie zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego. Niewielki stosunkowo ruch samochodowy nie przyczyni się także do przekroczenia progu emitowanych zanieczyszczeń.

Projektowany na przedmiotowym terenie nowy obiekt, którym jest łącznik komunikacyjny zakładu CEBAL-TUBA nie należy do obiektów emitujących zanieczyszczenia. Zwiększenie emisji może nastąpić w momencie uruchomienia w pełnym zakresie produkcji Zakładu Dakri-Strefa. Jednak zgodnie z ustaleniami emisja nie powinna przekraczać obowiązujących norm.

Sytuacja mogłaby ulec zmianie w przypadku wprowadzenia na miejsce obecnie funkcjonującego zakładu przemysłowego nowego zakładu o innym profilu produkcji lub też zmianie profilu produkcji obecnie istniejącego obiektu. W przypadku przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego raport o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany należy bezwzględnie zastosować technologię wykluczającą wzrost emisji zanieczyszczeń. Plan pozwala na stosowanie nowych urządzeń technologicznych nie stosując wymogów odnośnie ich wysokości.

Na terenie objętym planem miejscowym obowiązuje również zakaz lokalizacji magazynów materiałów sypkich w tym składu opału. Materiały sypkie w ilościach niezbędnych do produkcji zakładu występującego w granicach objętym planem muszą być składowane w urządzeniach zabezpieczających przed pyleniem.

Generalnie można stwierdzić, że funkcjonujące na terenie tej części ŁSSE zakłady produkcyjne nie wpłyną na przekroczenie tła zanieczyszczeń występujących w obrębie miasta.

3.6. Wpływ ustaleń planu na klimat akustyczny.

Jak już wielokrotnie wspomniano teren objęty granicami planu jest praktycznie w całości zagospodarowany. Obiektami projektowanymi do realizacji jest wspomniany wcześniej łącznik komunikacyjny zakładu CEBAL-TUBA oraz nowy budynek produkcyjny DRAKI - STREFA powstający na miejscu rozebranego zabytkowego budynku zakładów UNIONTEX-u, a wcześniej Grohmana. W wyniku tej budowy nastąpi zwiększenie powierzchni produkcyjnej, a tym samym powstanie

4. Ocena skutków mogących wystąpić w wyniku realizacji ustaleń planu w odniesieniu do przyrodniczych obiektów chronionych.

Na terenie objętym planem miejscowym znajduje się tylko jeden obiekt objęty ochroną. Jest to kasztanowiec biały rosnący przy bocznej furtce.

Ustalenia planu przewidują obiekt do bezwzględnego zachowania.

5. Ocena potencjalnych skutków wpływu realizacji ustaleń planu na środowisko kulturowe.

Cały zespół fabryczny Scheiblera-Grohmana w minionych latach był uznany za zespół zabytkowy. Po likwidacji UNIONTEX-u uległ on w dużej mierze dewastacji. Dotyczy to głównie części objętej planem miejscowym. Mimo to występuje tu jeszcze kilka obiektów zabytkowych, chociaż dwa najcenniejsze (bielnik i Biała Fabryka) uległy zniszczeniu.

Plan w szczególny sposób podszedł do problemu środowiska kulturowego. Świadczą o tym wielokrotnie wprowadzane zapisy dotyczące adaptacji i rehabilitacji istniejącej zabudowy zabytkowej w zakresie uzgodnionym z konserwatorem zabytków. Ustalenia te dotyczą: wprowadzania formy architektonicznej i materiałów elewacyjnych harmonizujących z budynkami zabytkowymi, wymiany ogrodzenia od ulicy Fabrycznej na nowe o formie zharmonizowanej z charakterem zabudowy zabytkowej zachowania i konserwacji zabytkowej bramy „Beczek Grohmana”, wymiany ogrodzenia od strony ulicy Targowej o formie nawiązującej do zabudowy zabytkowej oraz furtki i bramy w narożniku Tylna-Targowa, realizacji nowego budynku na miejscu zabytkowego nawiązującego formą architektoniczną do budynku rozebranego, zaś materiałami elewacyjnymi harmonizującymi z budynkami zabytkowymi.

Respektowanie ustaleń może pozwolić na zachowanie resztek wartości tego tak cennego zespołu zabytkowego, którą zniszczyły wybudowane lub przebudowane w ostatnim okresie obiekty wyraźnie dysharmonizujące z zabytkowym charakterem całego zespołu.

11. Streszczenie.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy zachodniej części Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Teren ten należący najpierw do zakładów bawełnianych Grohmana, a następnie do Zakładów Przemysłu Bawełnianego Obrońców Pokoju - UNIONTEX, był od przeszło 100 lat zagospodarowany i intensywnie użytkowany. To doprowadziło do degradacji wszystkich elementów środowiska przyrodniczego. Po upadku UNIONTEX-u i krótkim przestoju, a następnie utworzeniu na terenie zabytkowego zespołu zakładów Scheiblera-Grohmana Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej zaczęło się ponowne zagospodarowywanie terenu. Wprowadzone na teren Strefy nowe zakłady produkcyjne i usługowe działają w oparciu o dawną substancję zabytkową przystosowując ją do swoich potrzeb często stosując przebudowę lub nawet wyburzając obiekty. Zlokalizowane na terenie objętym planem przedsiębiorstwa należą do grupy obiektów nieuciążliwych. Łączna emisja zanieczyszczeń nie przekracza obowiązujących norm ani nie powoduje przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu. Założone zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej i zieleni wysokiej wpłynie korzystnie na warunki środowiska przyrodniczego oraz zwiększy walory estetyczne. Właściwe wykorzystanie substancji zabytkowej z założeniem jej utrzymania i rewaloryzacji przyczyni się do zwiększenia walorów historycznych, kulturowych i zabytkowych. Niestety wprowadzenie nowych dysharmonizujących z zabytkowym otoczeniem obiektów raz na zawsze pogrzebało możliwość wpisania zespołu na listę dziedzictwa światowego UNESCO, co jest niepowetowaną stratą.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LII/950/05
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 14 lipca 2005 r.

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH I OBCIĄŻEŃ GMINY
WYNIKAJĄCYCH Z UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTZRENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W ŁODZKIEJ
SPECJALNEJ STREFIE EKONOMICZNEJ – KOMPLEKSIE CENTRUM

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest część obszaru miasta Łodzi położona w Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej - kompleksie Centrum.

2. CEL OPRACOWANIA

Celem opracowania jest określenie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. możliwości realizacji zapisanych w planie inwestycji, należących do zadań własnych gminy (art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.) oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA

- 3.1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717),
- 3.2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania terenu,
- 3.3. Uchwała Nr XXXII/545/04 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 23 czerwca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej - kompleksie Centrum,
- 3.4. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej - kompleksie Centrum (stan na styczeń 2005 r.).

4. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ MPZP

4.1. Położenie

Zmianą planu objęty jest obszar ograniczony: od zachodu – ulica Targowa, od północy – ulica Fabryczna, od wschodu – wschodnia granica zakładu Stejn-Papier Sp. z o. o. i zachodnia linia rozgraniczająca drogi wewnętrznej ŁSSE, od południa – ul. Tymienieckiego, a od południowego – zachodu Park im. Kilińskiego.

4.2. Zagospodarowanie

Na terenie objętym zmianą planu znajdują się przedsiębiorstwa: Draki Strefa , Cebal Tuba Sp. z o. o., Poligrafia Marek Więckowski, GWK Crystal Fashion sp. Jawna.

W północno zachodniej części terenu od strony ul. Targowej znajduje się zabytkowy mur z neogotycką bramą - Beczki Grohmana, pozostałe po wyburzonej w 2004 r. tkalni mechanicznej z lat 1886-1898 z przeszklonym pasażem prowadzącym od Beczek Grohmana w głąb

- budowę liniowych odcinków sieci średniego 15kV i niskiego napięcia oraz urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu z właściwym gestorem sieci;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - w gaz płynny - propan z istniejących zbiorników zlokalizowanych na terenie ŁSSE,
 - rozbudowa sieci w uzgodnieniu z dystrybutorem;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło możliwość podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej lub wykorzystanie lokalnych ekologicznych źródeł ciepła;
- 6) w zakresie telekomunikacji:
 - budowa centrali telefonicznych u poszczególnych użytkowników,
 - budowa sieci w uzgodnieniu z gestorem.

6. PRZEWIDZIANE W PROJEKCIE ZMIANY MPZP ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, KTÓRYCH REALIZACJA OBCIĄŻY BUDŻET MIASTA

Sposób użytkowania obszaru objętego zmianą mpzp pozostaje nie zmieniony. Przewiduje się wprowadzenie nowej zabudowy w miejscu wyburzonego obiektu zabytkowego w terenie należącym do DAKRI oraz rozbudowę obiektów należących do przedsiębiorstwa CEBAL – TUBA, polegającą na budowie łącznika.

Realizacja tych zamierzeń wymagać będzie poniżej opisanych zmian w zagospodarowaniu terenu.

6.1. Układ drogowy

W zakresie obsługi komunikacyjnej przewiduje się jedynie realizację podjazdów od istniejącej drogi wewnętrznej ŁSSE oraz miejsc parkingowych. W związku z tym nie wystąpią żadne obciążenia budżetu miasta. Natomiast w przypadku realizacji projektowanej ulicy Targowej Gmina winna wykupić część terenu o powierzchni około 26 m², której wartość obecnie wynosi około 2000 zł.

6.2. Uzbrojenie terenu

Projekt zmiany mpzp przewiduje budowę jedynie przyłączy do istniejącej sieci, co nie obciąża budżetu miasta.

6.3. Tereny przeznaczone na cele półpubliczne

Na obszarze objętym zmianą planu przewidziano dwa tereny o charakterze przestrzeni półpublicznych 1KS/Z i 2KS/Z. Są one przeznaczone na wewnętrzną komunikację ruchu uspokojonego, miejsca postojowe i zieleń urządzoną. Ich realizacja należy do zadań własnych ŁSSE i nie obciąża budżetu miasta.

W wypadku sprzedaży poszczególnych nieruchomości nastąpią wpływy do budżetu miasta, których wysokość będzie zależała od faktycznej wartości nieruchomości przed uchwaleniem planu oraz po jego uchwaleniu.

9.2. Wpływy z tytułu podatku od nieruchomości

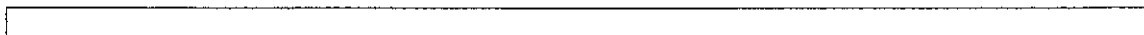
Dochody miasta z tytułu podatku od nieruchomości ulegną zwiększeniu w związku z powiększeniem dopuszczalnej powierzchni zabudowy w terenie 3P, a co za tym idzie powiększeniem powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych.

Projekt zmiany mpzp umożliwia zwiększenie powierzchni zabudowy o ok. 2000 m² czyli powierzchni użytkowej o około 4000 m². Można więc w przyszłości spodziewać się zwiększonych wpływów z tytułu podatku od zwiększonej powierzchni użytkowej usługowo-produkcyjnej.

10. WNIOSEK KOŃCOWY

Podsumowując przeprowadzoną wyżej prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej, można stwierdzić, że nie nastąpi obciążenie budżetu miasta, natomiast można spodziewać się w przyszłości wpływów z tytułu podatku od nieruchomości wyższych niż wynikałyby z planu obecnie obowiązującego.

Uchwalenie zmiany mpzp należy uznać za uzasadnione.



Załącznik Nr 4
do uchwały Nr L.II/950/05
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 14 lipca 2005 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO
WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Wykaz dotyczy projektu planu miejscowego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – kompleksie Centrum

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki administracyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dot. uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dot. uwaga	Uwagi nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do uchwały Nr L.II/950/05 z dnia 14 lipca 2005 r.	
							uwagi uwzględnione	uwagi nieuwzględnione
1	16.05.2005	Sławomir Ryczkowski „Pifo” Eko-Strefa Sp. z o.o. Łódź, ul. Tymienieckiego 22/24	prośba o zmianę ustaleń proj. planu nakazujących korzystanie tylko ze źródeł energii znajdujących się na terenie strefy – ograniczenie zaopatrzenia w gaz propan ze zbiorników podziemnych położonych na terenie ŁSSE; wniosek o dopuszczenie mediów alternatywnych – gazu ziemnego.	dz. 80/11 i 80/14 7PU i 9KS/Z obszar planu obowiązującego	teren położony poza granicami projektu zmiany mpzp ŁSSE	+	8	9
						+		+

3.	20.05.2005	Dakri Bis Sp. z o.o. Łódź, ul. Tymienieckiego 22/24	prośba o nowe brzmienie § 13 pkt 4 „Realizacja otworów okiennych w murze od strony ulicy Targowej jest możliwa po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków”	teren 2P	4) zakaz realizacji otworów okiennych i drzwiowych w murze od strony ulicy Targowej, z wyjątkiem udokumentowanych historycznie	+		+
4.	20.05.2005	Dakri Bis Sp. z o.o. Łódź, ul. Tymienieckiego 22/24	§ 13 pkt 5 pp. a - prośba o wprowadzenie zmiany na rysunku planu „od strony ŁSSE przerwać linię zabudowy z lica budynku i przesunąć do granicy działki Inwestora”- składający uwagę informuje, „że teren ten jest niezbędny do wykorzystania na małą architekturę i kubaturową infrastrukturę techniczną”	teren 2P	§ 13 pkt 5 pp. a nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu	+		+
5.	20.05.2005	Dakri Bis Sp. z o.o. Łódź, ul. Tymienieckiego 22/24	prośba o nowe brzmienie § 13 pkt 5 pp. d „W zaznaczonej na rysunku planu strefie 2 o szerokości 12,5 m (od nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ulicy Targowej) wysokość nie może przekraczać 9,0 m licząc od poziomu głównego wejścia”.	teren 2P	d) w zaznaczonej na rysunku planu strefie 2 o szerokości 12,5 m, wysokość nie może przekraczać 9 m, licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do najwyższego punktu dachu	+		+