

ZARZĄDZENIE Nr 478 /VII/15
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia *20 lutego* 2015 r.

w sprawie wprowadzenia „Instrukcji lokalizowania obiektów handlowo-usługowych nietrwale związanych z gruntem na nieruchomościach, których Miasto Łódź jest właścicielem lub posiadaczem”.

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i 1072) w związku z art. 92 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2013 r. poz. 595 i 645 oraz z 2014 r. poz. 379 i 1072) oraz w wykonaniu uchwały Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r. w sprawie Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+

zarządzam, co następuje:

§ 1. Wprowadzam „Instrukcję lokalizowania obiektów handlowo-usługowych nietrwale związanych z gruntem na nieruchomościach, których Miasto Łódź jest właścicielem lub posiadaczem”, stanowiącą załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierzam:

- 1) Dyrektorowi Biura Architekta Miasta w Departamencie Architektury i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi;
- 2) Dyrektorowi Wydziału Urbanistyki i Architektury w Departamencie Architektury i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi;
- 3) Dyrektorowi Wydziału Budynków i Lokali w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi;
- 4) Dyrektorowi Wydziału Majątku Miasta w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi;
- 5) Dyrektorowi Zarządu Dróg i Transportu;
- 6) Dyrektorowi Zarządu Zieleni Miejskiej w Łodzi.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

 **PREZYDENT MIASTA**
Hanna Zdanowska
Hanna ZDANOWSKA

Załącznik
do zarządzenia Nr 478 /VII/15
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 20 lutego 2015 r.

Instrukcja lokalizowania obiektów handlowo-usługowych nietrwale związanych z gruntem na nieruchomościach, których Miasto Łódź jest właścicielem lub posiadaczem.

§ 1. 1. Lokalizowanie obiektów handlowo-usługowych nietrwale związanych z gruntem na nieruchomościach stanowiących własność Miasta Łodzi, położonych w Trzonie Strefy Wielkomięskiej w granicach określonych na mapie, stanowiącej załącznik graficzny do „Instrukcji lokalizowania obiektów handlowo-usługowych nietrwale związanych z gruntem na nieruchomościach, których Miasto Łódź jest właścicielem lub posiadaczem”, zwanej dalej Instrukcją, odbywa się w następujący sposób:

- 1) regułą jest niedopuszczanie lokalizowania obiektów handlowo-usługowych nietrwale związanych z gruntem, gdyż działalność handlowo-usługowa powinna być realizowana w budynkach, najlepiej łatwo dostępnych z przestrzeni publicznej tzn. usytuowanych w pierzejach ulic i placów miejskich (najbardziej właściwą część budynku dla tych funkcji stanowią partery lub przyległe kondygnacje frontów budynków);
- 2) w drodze wyjątku dopuszcza się lokalizowanie obiektów handlowo-usługowych nietrwale związanych z gruntem typu kiosk przy łącznym spełnieniu następujących warunków:
 - a) nie ma możliwości przeniesienia dotychczas prowadzonej działalności z obiektu handlowo-usługowego nietrwale związanego z gruntem typu kiosk do lokalu na parterze budynku,
 - b) nowy obiekt handlowo-usługowy nietrwale związany z gruntem typu kiosk zostanie zrealizowany według projektu spełniającego najwyższe parametry estetyczne i techniczne, zgodnie z projektem wyłonionym w drodze konkursu „Kiosk dla Łodzi” lub inną koncepcją wskazaną przez Prezydenta Miasta Łodzi,
 - c) nowy obiekt handlowo-usługowy nietrwale związany z gruntem typu kiosk będzie przeznaczony wyłącznie do sprzedaży kwiatów lub prasy i asortymentu obejmującego: artykuły tytoniowe, bilety komunikacji miejskiej, karty telefoniczne, książki, drobne artykuły spożywcze i napoje, podstawowe produkty pierwszej potrzeby, drobne upominki i gadzety turystyczne, z wykluczeniem innych funkcji w tym gastronomicznej,
 - d) lokalizacja nowego obiektu handlowo-usługowego nietrwale związanego z gruntem typu kiosk będzie wybrana z poszanowaniem zasad kompozycji architektoniczno-urbanistycznej oraz zasad kształtowania zabudowy określonych w Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+ (rozdział III pkt 1) przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r. w sprawie Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+, tj.:
 - będzie uwzględniała docelowe zagospodarowanie całości terenu i sąsiedztwa – nie będzie powodowała kolizji z układem kompozycyjnym wnętrza urbanistycznego ulicy, mając szczególnie na uwadze konieczność kontynuacji linii pierzei i pozostawienie możliwości wprowadzania zabudowy na danej nieruchomości,
 - nie będzie sposobem na uzupełnienie zabudowy pierzejowej na niezabudowanych nieruchomościach, ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości narożnych,
 - będzie bezwzględnie przeanalizowana pod kątem realizacji zadań Miasta Łodzi związanych z rewitalizacją i innymi zadaniami inwestycyjnymi w kontekście potencjalnych kolizji,
 - nie będzie powodowała kolizji ze strukturą przestrzenno-komunikacyjną i nie będzie ograniczała właściwego stanu funkcjonalnego oraz wizualnego przestrzeni publicznej,

– będzie każdorazowo weryfikowana i akceptowana przez właściwe komórki organizacyjne Urzędu Miasta Łodzi (w tym Biuro Architekta Miasta w Departamencie Architektury i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi) oraz właściwe miejskie jednostki organizacyjne.

2. W przypadku spełnienia warunków, o których mowa w ust. 1 pkt 2 możliwe jest zawarcie w drodze bezprzetargowej kolejnej umowy dzierżawy – następującej po umowie na czas oznaczony do 3 lat lub w jej trakcie – na czas oznaczony do 9 lat na zasadach określonych w § 5 uchwały Nr XXVII/547/08 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości, ich wydzierżawiania oraz oddawania w użytkowanie (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 115, poz. 1113), zmienionej uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi: Nr XXXVII/720/08 z dnia 9 lipca 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 246, poz. 2218), Nr LI/985/09 z dnia 18 lutego 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 74, poz. 702), Nr XCII/1655/10 z dnia 25 sierpnia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 275, poz. 2268), Nr XXV/407/11 z dnia 26 października 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 342, poz. 3406), Nr XLI/806/12 z dnia 6 czerwca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2066) i Nr LIII/1109/12 z dnia 5 grudnia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2013 r. poz. 207).

3. Prezydent Miasta Łodzi zastrzega sobie prawo realizowania obiektów handlowo-usługowych nietrwale związanych z gruntem na obszarze, o którym mowa w ust. 1, w formie architektoniczno-plastycznej, w lokalizacjach i liczbie zaakceptowanych przez Prezydenta Miasta Łodzi. Lokalizacje te będą każdorazowo wskazywane przez właściwe komórki organizacyjne Urzędu Miasta Łodzi (w tym Biuro Architekta Miasta w Departamencie Architektury i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi) oraz właściwe miejskie jednostki organizacyjne.

4. W przypadku kontynuacji dotychczasowej działalności w obiekcie handlowo-usługowym nietrwale związanym z gruntem na nieruchomości będącej w posiadaniu Miasta Łodzi, położonej w Trzonie Strefy Wielkomiejskiej w granicach określonych na mapie, stanowiącej załącznik graficzny do Instrukcji:

- 1) dopuszczalne jest lokalizowanie obiektów handlowo-usługowych nietrwale związanych z gruntem, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Biura Architekta Miasta w Departamencie Architektury i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi dotyczącej estetyki obiektu;
- 2) umowa dzierżawy może być zawarta jedynie na okres do lat 3, z zastrzeżeniem możliwości wcześniejszego rozwiązania w przypadku uregulowania stanu prawnego.

§ 2. 1. Lokalizowanie obiektów handlowo-usługowych nietrwale związanych z gruntem na nieruchomościach stanowiących własność Miasta Łodzi, położonych w Strefie Wielkomiejskiej poza obszarem, o którym mowa w § 1 oraz w Strefie Zewnętrznej (poza Strefą Wielkomiejską), tj. w Obszarze Współczesnego Rozwoju Strefy Wielkomiejskiej oraz w osiedlach, na terenach przemysłowych i niezurbanizowanych odbywa się w następujący sposób:

- 1) dopuszcza się pozostawienie istniejącego obiektu handlowo-usługowego pod warunkiem:
 - a) spełnienia standardów estetyczno-technicznych zdefiniowanych dla danego obiektu, potwierdzonych przez Biuro Architekta Miasta w Departamencie Architektury i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi,
 - b) zawarcia umowy dzierżawy jedynie na okres do lat 3;
- 2) w przypadku gdy istniejący obiekt handlowo-usługowy nie spełnia standardów estetyczno-technicznych lub jest niezgodny z przepisami innych aktów prawnych np. z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, lub objęcia terenu ochroną konserwatorską, lub gdy nie uzyska pozytywnej opinii Biura Architekta Miasta w Departamencie Architektury i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi dotyczącej możliwości jego pozostawienia, dopuszcza się:
 - a) wymianę – po uzyskaniu wcześniejszej zgody właściwych komórek organizacyjnych Urzędu Miasta Łodzi (w tym Biura Architekta Miasta w Departamencie Architektury

i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi) oraz właściwych miejskich jednostek organizacyjnych – przez dzierżawcę na koszt własny obiektu handlowo-usługowego na nowy zgodnie z koncepcją architektoniczną obiektu handlowo-usługowego opracowaną przez Biuro Architekta Miasta w Departamencie Architektury i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi, bądź zgodnie z projektem przedstawionym przez dzierżawcę i zaakceptowanym przez Biuro Architekta Miasta w Departamencie Architektury i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi zgodnym z przepisami innych aktów prawnych np. z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub objęcia terenu ochroną konserwatorską,

b) żądanie przez Prezydenta Miasta Łodzi usunięcia naniesienia i wydania gruntu;

3) dopuszcza się lokalizowanie nowych obiektów handlowo-usługowych nietrwale związanych z gruntem pod warunkiem spełnienia łącznie następujących założeń:

a) obiekt handlowo-usługowy nietrwale związany z gruntem zostanie zrealizowany zgodnie ze standardem estetyczno-technicznym zdefiniowanym dla przedmiotowych obiektów handlowo-usługowych w projekcie koncepcji architektonicznej wskazanej przez Prezydenta Miasta Łodzi lub zgodnie z projektem przedstawionym przez dzierżawcę i zaakceptowanym przez Biuro Architekta Miasta w Departamencie Architektury i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi, zgodnie z przepisami innych aktów prawnych np. z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub objęcia terenu ochroną konserwatorską,

b) obiekt handlowo-usługowy nietrwale związany z gruntem zostanie zlokalizowany zgodnie z poszanowaniem zasad kompozycji architektoniczno-urbanistycznej oraz zasad kształtowania zabudowy określonych w Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+ (rozdział III pkt 1) przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r. w sprawie Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a możliwe jest zawarcie umowy dzierżawy na okres do 9 lat na zasadach określonych w § 5 uchwały Nr XXVII/547/08 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości, ich wydzierżawiania oraz oddawania w użytkowanie, zmienionej uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi: Nr XXXVII/720/08 z dnia 9 lipca 2008 r., Nr LI/985/09 z dnia 18 lutego 2009 r., Nr XCII/1655/10 z dnia 25 sierpnia 2010 r. Nr XXV/407/11 z dnia 26 października 2011 r., Nr XLI/806/12 z dnia 6 czerwca 2012 r. i Nr LIII/1109/12 z dnia 5 grudnia 2012 r.

3. Prezydent Miasta Łodzi zastrzega sobie prawo realizowania obiektów handlowo-usługowych nietrwale związanych z gruntem na obszarze, o którym mowa w ust. 1, w formie architektoniczno-plastycznej, w lokalizacjach i liczbie zaakceptowanych przez Prezydenta Miasta Łodzi. Lokalizacje te będą każdorazowo wskazywane przez właściwe komórki organizacyjne Urzędu Miasta Łodzi (w tym Biuro Architekta Miasta w Departamencie Architektury i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi) oraz właściwe miejskie jednostki organizacyjne.

4. Ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów handlowo-usługowych nietrwale związanych z gruntem na nieruchomościach będących w posiadaniu Miasta Łodzi, położonych w Strefie Wielkomiejskiej poza obszarem, o którym mowa w § 1 oraz w Strefie Zewnętrznej (poza Strefą Wielkomiejską), tj. w Obszarze Współczesnego Rozwoju Strefy Wielkomiejskiej oraz w osiedlach, na terenach przemysłowych i nieurbanizowanych:

1) dopuszczalne jest lokalizowanie obiektów handlowo-usługowych nietrwale związanych z gruntem, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Biura Architekta Miasta w Departamencie Architektury i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi dotyczącej estetyki obiektu;

2) umowa dzierżawy może zostać zawarta jedynie na okres do lat 3, z zastrzeżeniem możliwości wcześniejszego rozwiązania w przypadku uregulowania stanu prawnego.

§ 3. Nie dopuszcza się lokalizowania nowych obiektów handlowo-usługowych nietrwale związanych z gruntem na niezabudowanych nieruchomościach mogących być przedmiotem zbycia.

§ 4. Odstępstwa od przyjętych ustaleń dotyczących estetyki obiektów handlowo-usługowych nietrwale związanych z gruntem będą uwzględniane wyłącznie po uzyskaniu pozytywnych opinii Architekta Miasta i Plastyka Miasta.

§ 5. W przypadku usunięcia obiektu handlowo-usługowego nietrwale związanego z gruntem wzniesionego ze środków własnych dzierżawca bądź użytkownik gruntu, stanowiącego własność Miasta Łodzi, może wystąpić z wnioskiem do Wydziału Budynków i Lokali w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi o przyznanie lokalu użytkowego zgodnie z zasadami określonymi w uchwale Nr XI/186/07 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 maja 2007 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2014 r. poz. 3037).

§ 6. 1. W umowach dzierżawy dla nieruchomości, o których mowa w § 1 i 2 dzierżawcy zostaną zobowiązani do złożenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 lub 5 Kodeksu postępowania cywilnego, dotyczącego obowiązku zwrotu nieruchomości w razie rozwiązania lub wygaśnięcia umowy oraz dotyczącego obowiązku zapłaty czynszu z tytułu dzierżawy.

2. Dopełnienie przez dzierżawców czynności formalnoprawnych związanych z uzyskaniem pozwoleń i uzgodnień dla obiektu handlowo-usługowego nietrwale związanego z gruntem, do których zobowiązani są na mocy przepisów powszechnie obowiązujących, następuje w Wydziale Urbanistyki i Architektury w Departamencie Architektury i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi.

§ 7. Instrukcję stosuje się w przypadku wydzierżawiania przez Zarząd Dróg i Transportu, zgodnie z odrębnym zarządzeniem, dróg wewnętrznych w celu umieszczenia obiektów handlowo-usługowych nietrwale związanych z gruntem.

Załącznik graficzny
do Instrukcji

