

UCHWAŁA NR XVIII/334/11

RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 24 sierpnia 2011 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679 i Nr 134, poz. 777) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1.1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zespołu fabrycznego położonego w Łodzi przy ulicy Senatorskiej 14/16, zwanego dalej „planem”, wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, wykonanym na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:1000;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącym załącznik Nr 3 do uchwały;
- 4) paletą barw możliwych do zastosowania przy wykańczaniu elewacji budynków ich elementów oraz ogrodzeń i obiektów małej architektury – stanowiącą załączniki o numerach: 4a i 4b do uchwały.

2. Stwierdza się zgodność planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” uchwalonego uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.

§ 2. 1. Granice obszaru objętego planem wyznaczają:

- 1) od północy: ulica Milionowa;
- 2) od wschodu: ulica Słowiańska;
- 3) od południa: ulica Senatorska;
- 4) od zachodu: tereny zabudowy usługowej położone pomiędzy ulicami Senatorską i Milionową.

2. Szczegółowe granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, będącym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały i stanowiącym integralną część planu.

§ 3. 1. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:1000, określony w § 1 ust. 1 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, obejmujący obszar określony w § 2 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu, nieruchomości lub ich części, oznaczone w tekście oraz na rysunku planu symbolem cyfrowym;
- 5) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy prawa powszechnie obowiązującego;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które dominuje na wskazanym obszarze;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć określone w planie przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i nie jest z nim sprzeczne;
- 9) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, w której może być umieszczona ściana budynku, z zakazem jej przekraczania, a który to zakaz nie dotyczy takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, do wartości 1,5 m od ustalonej linii, a także rynny, rury spustowej, podokienników innych detali wystroju architektonicznego oraz kondygnacji podziemnych budynku i infrastruktury technicznej;
- 11) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, w której obowiązkowo należy usytuować całą powierzchnię ściany budynku, z zakazem jej przekraczania, a który to zakaz nie dotyczy takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, do wartości 1,5 m od ustalonej linii, a także rynny, rury spustowej, podokienników innych detali wystroju architektonicznego oraz kondygnacji podziemnych budynku i infrastruktury technicznej;

- 12) **linii obowiązkowego usytuowania ściany budynku w granicy** - należy przez to rozumieć linię na rysunku planu stanowiącą granicę działki ewidencyjnej lub jej część, wskazaną na rysunku planu, bezpośrednio przy której, nakazuje się usytuowanie całej powierzchni ściany budynku;
- 13) **punkcie identyfikacyjnym** – należy przez to rozumieć oznaczenie graficzne na rysunku planu mające na celu wskazanie lokalizacji przebiegu linii: granicy opracowania planu, rozgraniczającej, zabudowy lub obowiązkowego umieszczenia ściany budynku w granicy, usytuowanych na granicach ewidencyjnych działek lub narożnikach ścian i ogrodzeń, stanowiących treść mapy, na której sporządzono rysunek planu;
- 14) **zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**, oznaczonej symbolem „MWu” - należy przez to rozumieć zagospodarowanie terenu w postaci planowanych: budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków zamieszkania zbiorowego, budynków użyteczności publicznej (z wyłączeniem budynków przeznaczonych na potrzeby: opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej w postaci szpitali i domów opieki oraz usług produkcyjnych) oraz istniejących obiektów budowlanych, ich części lub ich odbudowy, które planowane są do użytkowania na cele realizowane w wymienionych budynkach planowanych, a także służących tej zabudowie budynków gospodarczych, garaży, budynków z pomieszczeniami technicznymi i gospodarczymi, dojść, dojazdów, urządzeń budowlanych, zieleni i obiektów małej architektury;
- 15) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia otworów i prześwitów na powierzchni jednego przęsła wraz z cokołem zachowuje wartości minimalne określone w ustaleniach szczegółowych;
- 16) **pierzei** – należy przez to rozumieć ciąg elewacji frontowych, stanowiących jedną stronę placu, ulicy lub ciągu pieszego, traktowany jako całość przestrzenną;
- 17) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć ustaloną w procencie część działki, która może być zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym;
- 18) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 19) **kondygnacji** – należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną;
- 20) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wymiar pionowy budynku liczony od poziomu najniżej położonego wejścia do budynku do kalenicy dachu lub najwyższego punktu dachu płaskiego;
- 21) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki, poprzez którą możliwy jest dostęp do niej, a której wymiar ustalono w treści planu, na wskazanej rysunkiem planu granicy działki ewidencyjnej, linii rozgraniczającej lub linii zabudowy;
- 22) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty, systemy, urządzenia, instalacje i sieci służące do przesyłania: energii elektrycznej, wody (w tym technologicznej i do celów przeciwpożarowych), energii cieplnej, ścieków, gazów technicznych i telekomunikacji;
- 23) **logotypie** – należy przez to rozumieć symbol graficzny firmy lub przedsiębiorcy;
- 24) **tablicy reklamowej** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie, którego zadaniem jest przedstawienie nazwy, imienia i nazwiska przedsiębiorcy lub innej instytucji oraz miejsca prowadzenia działalności gospodarczej i rodzaju działalności gospodarczej, lokalizowany jako element wolnostojący albo umieszczany na budynku lub ogrodzeniu wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;

- 25) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek formie materialnej, w tym logotyp, którego zadaniem jest promocja i informacja o produkcie lub usłudze, lokalizowany jako element wolnostojący albo umieszczany na budynku lub ogrodzeniu wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 26) **przestrzennych literach blokowych** – należy przez to rozumieć formę urządzenia reklamowego w postaci znaków i liter, o wymiarach maksymalnych ustalonych w planie;
- 27) **wysięgniku** – należy przez to rozumieć element konstrukcji tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego, umieszczony prostopadłe do elewacji budynku;
- 28) **reklamowej siatce ochronnej** – należy przez to rozumieć zabezpieczenie prac na rusztowaniach w jakiegokolwiek formie materialnej, montowane na czas prowadzenia prac budowlanych lub remontowo – renowacyjnych obiektu budowlanego, a na którym umieszczono treści tablicy reklamowej;
- 29) **słupku reklamowym** – należy przez to rozumieć wolnostojący element konstrukcyjny z zamocowanymi na nim tablicami reklamowymi lub urządzeniami reklamowymi;
- 30) **akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć fragment budynku lub jego narożnik zaakcentowany w formie wypiętrzonego wykusza, wieży, czy elementów geometrycznych, m. in. rotundy, walca bądź prostopadłościanu;
- 31) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, który koncentruje uwagę obserwatora w obszarze określonym w planie ze względu na swoją wysokość i wyróżniającą się formę architektoniczną, w szczególności komin fabryczny;
- 32) **wnętrzu architektoniczno-krajobrazowym** – należy przez to rozumieć przestrzeń, której granice wyznaczają: płaszczyzna nawierzchni lub terenu oraz ściany obiektów budowlanych, ogrodzeń, zwartej roślinności lub płaszczyzna prostopadła do terenu usytuowana we wskazanej na rysunku planu linii;
- 33) **stanie pierwotnym** – należy przez to rozumieć, potwierdzone wynikami badań konserwatorskich: formę i wystrój, rodzaj materiału i kształt poszczególnych elementów, w tym okien, drzwi, wrót i detali architektonicznych na elewacjach jaki posiadał obiekt budowlany w chwili ukończenia jego budowy;
- 34) **pierwotnej kolorystyce** – należy przez to rozumieć potwierdzone wynikami badań konserwatorskich barwy: zewnętrznych tynków, okien, ślusarki oraz drzwi zewnętrznych lub materiałów użytych do budowy ścian zewnętrznych, a w tym kolorystyki ich spoin, jakie posiadał obiekt budowlany w chwili ukończenia jego budowy;
- 35) **elemencie in situ** – należy przez to rozumieć element budynku znajdujący się w stanie pierwotnym, który nie został przemieszczony z miejsca wbudowania od chwili ukończenia budowy budynku;
- 36) **zaleceniach konserwatorskich** – należy przez to rozumieć określenie w formie pisemnej, przez właściwe służby konserwatorskie sposobu korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich, a także zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w tym zabytku.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

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

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

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

1) dopuszczenie lokalizacji:

- a) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na warunkach określonych w ust. 7,
- b) ogrodzeń wyłącznie w liniach rozgraniczających oraz w granicy pomiędzy działkami nr 7 i nr 8, ażurowych o powierzchni otworów i prześwitów minimum 80 % i wysokości:
 - do 2,5 m dla ogrodzeń sytuowanych w liniach rozgraniczających,
 - do 1,6 m dla ogrodzenia w granicy pomiędzy działkami oznaczonymi numerami ewidencyjnymi: 7 i 8,
- c) anten i urządzeń technicznych związanych ze stacjami bazowymi telefonii komórkowej na wolnostojących kominach, z zachowaniem warunku:
 - zakazu stosowania okrągłych lub eliptycznych form czaszy anteny,
 - sytuowania anten na wysokości do 7,0 m poniżej szczytu komina i nie wyżej niż 30,0 m nad powierzchnią terenu;

2) nakaz:

- a) wykonania kolorystyki elewacji budynków nie będących historycznymi obiektami budowlanymi, w sposób nawiązujący do kolorystyki historycznych obiektów budowlanych na terenie, z użyciem nie więcej niż trzech różnych materiałów okładzin zewnętrznych i w maksimum trzech barwach z zestawu barw ustalonych w załączniku Nr 4b do niniejszej uchwały oraz z zachowaniem warunku stosowania jednej barwy dla ścian, pozostałych barw dla detalu architektonicznego, stolarki lub ślusarki,
- b) ujednolicenia kolorystyki dachów, utrzymanej w odcieniach brązu, grafitu lub naturalnej blachy ocynkowanej, z wykluczeniem pokrycia dachów blachą trapezową, blachodachówką i poliwęglanem;

3) zakaz lokalizacji:

- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) wolnostojących masztów,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - d) ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych oraz z siatki,
 - e) napowietrznych sieci i napowietrznych przyłączy infrastruktury technicznej,
 - f) wolnostojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 4) za zgodne z planem projekty podziału nieruchomości lub działek, jeśli w wyniku podziału powstaną działki o parametrach spełniających warunki określone w ust. 8 w pkt 17–19.

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

1) nakaz:

- a) zbiórki odpadów komunalnych i zbiórki selektywnej, indywidualnie, w miejscach wyznaczonych wyłącznie w budynkach, w obrębie każdej nieruchomości,
- b) wywozu i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w ramach kształtowania klimatu akustycznego w środowisku:

- a) zakaz lokalizacji źródeł hałasu, przekraczających dopuszczalne standardy akustyczne w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) teren jako „teren w strefie śródmiejskiej miast powyżej stu tysięcy mieszkańców”, dla którego dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określają przepisy odrębne;

3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, dla których istnieje obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wprowadza się:

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej historycznego ukształtowania zabudowy przemysłowej, oraz strefę ochrony archeologicznej, w których zawiera się teren, zwanymi dalej strefą, dla których ustalenia ochrony ustalono w pkt 4;
- 2) ustalenia ochrony, opisane w pkt 3, dla zabytków na obszarze strefy w postaci wskazanych na rysunku planu i opisanych numerami:

a) historycznego zespołu budowlanego,

b) historycznych obiektów budowlanych wchodzących w skład historycznego zespołu budowlanego:

- 1a - dawny budynek fabryczny oddziału przygotowawczego, wrzecionic, obręczniaków, niciarek i przewijarek oraz rupieciarni (na poddaszu), murowany, czterokondygnacyjny,
- 1b - budynek fabryczny - dawna wieża windy, murowana, pięciokondygnacyjna, akcent architektoniczny historycznego zespołu budowlanego,
- 1c - budynek fabryczny - dawna wieża wodna (wieża ciśnień), murowana, sześciokondygnacyjna, akcent architektoniczny historycznego zespołu budowlanego,
- 2 - dawny budynek fabryczny trzepakalni (wilkowni) i mieszalni, murowany, dwupiętrowy,
- 3 - dawny budynek fabryczny maszynowni, murowany, parterowy,
- 4a - dawny budynek fabryczny kotłowni, murowany, parterowy,
- 4b - dawny budynek fabryczny parowni wraz z miejscem dawnej lokalizacji dominanty przestrzennej - komina, murowany, parterowy,
- 5 - dawny budynek fabryczny stajni i wozowni, murowany, piętrowy,
- 6 - dawny budynek fabryczny portierni, kantoru i jadalni dla robotników, murowany, parterowy,

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

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

- III - dziedzińca tylnego – gospodarczego, stanowiącego obszar ekspozycji historycznych obiektów budowlanych oznaczonych na rysunku planu numerami: 1c, 2 i 4b;

3) ustalenia ochrony zabytków, w postaci:

a) dopuszczenia:

- wyłącznie przebudowy historycznych obiektów budowlanych, w oparciu o zalecenia konserwatorskie oraz pod nadzorem właściwych służb konserwatorskich, jeżeli taki wymóg zostanie ustalony w zaleceniach konserwatorskich, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,
- zwiększenia ilości kondygnacji historycznego obiektu budowlanego oznaczonego na rysunku planu numerem 2 o jedną, z zachowaniem warunków: położenie kalenicy oraz kąty nachylenia połaci dachowych nadbudowy, jak w historycznym obiekcie budowlanym oznaczonym na rysunku planu numerem 1c, a różnica wysokości, między kalenicą nadbudowy i kalenicą historycznego obiektu budowlanego oznaczonego na rysunku planu numerem 1c równa 1,0 m,
- wyłącznie w historycznym obiekcie budowlanym oznaczonym na rysunku planu numerem 1a, likwidacji fragmentu stropu pomiędzy kondygnacjami, w części projektowanej do użytkowania na cele nauki lub kultury, a służącej organizacji wystaw lub realizacji auli szkoły,
- realizacji dachu nadbudowy historycznego obiektu budowlanego oznaczonego na rysunku planu numerem 2 o nachyleniu połaci dachowych wyłącznie jak w historycznym obiekcie budowlanym oznaczonym na rysunku planu numerem 1a,
- wykonania wszystkich elementów obiektów małej architektury w obrębie wnętrza architektoniczno-krajobrazowego lub obszaru ekspozycji w jednolitej stylistyce i z jednakowych materiałów (z wykluczeniem użycia poliwęglanów),
- zmiany wymiaru dachu, w wielkościach wynikających z prac termomodernizacyjnych, nie naruszających jego kształtu, z wyjątkiem historycznych obiektów budowlanych oznaczonych na rysunku planu numerami: 4a i 4b, dla których dopuszcza się nachylenie połaci w zakresie od 10° do 25°,
- wykonania pomiędzy historycznymi obiektami budowlanymi oznaczonymi na rysunku planu numerami: 4a i 4b, a 5 połączenia w formie kładki, z zachowaniem warunków: maksymalna szerokość 3,0 m, umieszczona na wysokości pierwszego piętra historycznego obiektu budowlanego oznaczonego na rysunku planu numerem 5, w kolorystyce według załącznika Nr 4a do niniejszej uchwały,
- poza ustalonymi liniami zabudowy historycznych obiektów budowlanych oznaczonych na rysunku planu numerami: 1a i 2, dobudowy łącznie maksimum dwóch zewnętrznych szybów dźwigowych ze szklaną obudową, o wymiarach maksymalnych szybu 2,0 m x 3,0 m oraz pochylni wejść dla niepełnosprawnych,
- budowy obiektu budowlanego będącego odbudową dominanty przestrzennej, dawnego komina, w miejscu jego pierwotnej lokalizacji, przy zachowaniu jego kształtu i wielkości według stanu pierwotnego lecz nie wyższego niż 40,0 m lub w kształcie walca o średnicy równej średnicy podstawy komina według stanu pierwotnego i wysokości nie przekraczającej wysokości historycznego obiektu budowlanego oznaczonego na rysunku planu numerem 4b,

b) nakazu:

- utrzymania wież historycznego zespołu budowlanego, jako akcentu architektonicznego,
- utrzymania zewnętrznych schodów historycznego obiektu budowlanego oznaczonego na rysunku planu numerem 1a,
- przebudowy historycznych obiektów budowlanych na podstawie dokumentacji projektowej uwzględniającej zalecenia konserwatorskie, która zapewnia w przyjętych rozwiązaniach przywrócenie do stanu pierwotnego, w szczególności: elementów konstrukcyjnych oraz elementów detalu architektonicznego, ceglanego lica elewacji, kształtu, wielkości i rozmieszczenia stolarki i ślusarki okiennej oraz otworów drzwiowych, z dopuszczeniem wykonania ślusarki z aluminium,
- wykonania w ramach przebudowy wyłącznie pierwotnej kolorystyki elewacji historycznych obiektów budowlanych ustalonej w oparciu o posiadane badania architektoniczne lub konserwatorskie, a w przypadku braku tych badań ich wykonania, natomiast w przypadku braku możliwości ustalenia pierwotnej kolorystyki zastosowania na elewacji maksimum trzech barw z palety stanowiącej załącznik Nr 4a do niniejszej uchwały, z użyciem nie więcej niż trzech materiałów okładzin oraz z zachowaniem warunku stosowania jednej barwy dla ścian, pozostałych barw dla detalu architektonicznego, stolarki lub ślusarki,
- wykonania kolorystyki ogrodzeń i obiektów małej architektury w maksimum trzech barwach z palety stanowiącej załącznik Nr 4a do niniejszej uchwały,
- z wyłączeniem budowy będącej odbudową historycznego obiektu budowlanego, zachowania minimum jednego okna lub ślusarki jako elementu in situ, z dopuszczeniem realizacji od strony wewnętrznej budynku dodatkowego okna lub ślusarki wykonanego współcześnie, posiadającego podział elementu in situ,
- w przypadku wymiany na nowe okien i ślusarki oraz drzwi i wrót w historycznych obiektach budowlanych, zachowania ich podziału, geometrii profili i pozostałych części, a także wypełnienia, jakie posiadały te elementy w stanie pierwotnym, chyba, że inne ustalenia wynikają z zaleceń konserwatorskich,
- odtworzenia lub uzupełnień istniejących detali architektonicznych wyłącznie z materiałów tradycyjnych,
- lokalizacji i sposobu montażu masztów i urządzeń technicznych na historycznych obiektach budowlanych, będących niezbędnymi do ich użytkowania zgodnie z ich przeznaczeniem, w oparciu o zalecenia konserwatorskie,
- zaznaczenia we fragmencie posadzki wskazanym na rysunku planu miejsca dawnej dominanty przestrzennej - komina, poprzez zastosowanie innego materiału posadzki lub jej kolorystyki, wyróżniających go z pozostałej części posadzki,

c) zakazu:

- rozbiórki historycznego obiektu budowlanego,
- budowy nie będącej odbudową historycznego obiektu budowlanego zniszczonego w wyniku katastrofy budowlanej lub rozebranego w oparciu o decyzję administracyjną nakazującą rozbiórkę ze względu na zły stan techniczny i brak technicznych możliwości remontu lub przebudowy,

- odbudowy, o której mowa w tiret powyżej innej niż w miejscu jego dotychczasowej lokalizacji, bez możliwości etapowania oraz z zachowaniem tych samych parametrów oraz formy jakie miał obiekt rozebrany, w tym w szczególności: powierzchni zabudowy, wysokości i ilości kondygnacji budynku, kształtu i wymiarów dachu, liczby, formy i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, kształtu i wymiarów oraz ilości i lokalizacji detali architektonicznych, a także z zastosowaniem tych samych technologii budowlanych oraz konstrukcji, chyba, że inne ustalenia wynikają z zaleceń konserwatorskich,
- lokalizacji miejsc postojowych koniecznych przy realizacji przeznaczenia budynku w kondygnacjach nadziemnych historycznych obiektów budowlanych oraz realizacji parkingów podziemnych pod historycznymi obiektami budowlanymi oznaczonymi na rysunku planu numerami: 1a, 1b, 1c, 2 i 6,
- lokalizacji urządzeń technicznych, wykonywania składowisk, utwardzeń i miejsc postojowych dla pojazdów w miejscu rozebranych historycznych obiektów budowlanych,
- lokalizacji na obiektach budowlanych, z wyłączeniem kominów, urządzeń technicznych, w tym telefonii komórkowej, nie związanych z obiektem tj. nie będących niezbędnymi do jego użytkowania zgodnie z jego przeznaczeniem,
- wykonywania zewnętrznego ocieplenia ścian,
- wykańczania elewacji z wykorzystaniem płytek ceramicznych, elementów winylowych, blach i szkła refleksyjnego,
- montowania na ścianach zewnętrznych skrzynek przyłączy elektrycznych i telekomunikacyjnych wystających poza ich powierzchnię oraz w barwie innej niż ta ściana, a także anten oraz urządzeń klimatyzatorów niezależnie od sposobu ich montażu na ścianie zewnętrznej,
- montowania na ścianach zewnętrznych skrzynek przyłączy gazowych wykonanych z innych materiałów niż stal lub żeliwo oraz w barwie innej niż grafitowa, antracytowa lub w barwie tej ściany,
- stosowania rolet, krat i okiennic, jako zabezpieczenia okien, drzwi i słusarki w historycznych obiektach budowlanych;

4) ustalenia ochrony stref, w postaci:

a) dopuszczenia:

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

b) nakazu:

- prowadzenia nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach związanych ze zmianą zagospodarowania terenu tam, gdzie prowadzone będą roboty ziemne,
- prowadzenia nadzorów archeologicznych w oparciu o pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, o które należy wystąpić nie później niż 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji,

- w przypadku ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego wykonania badań archeologicznych wraz z przerwaniem prac budowlanych i udostępnieniem terenu do badań archeologicznych,
 - oznakowania nowoodkrytych stanowisk archeologicznych, ich zabezpieczenia i powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, z jednoczesnym dopuszczeniem powiększenia strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych,
 - uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego podczas wykonywania prac ziemnych prowadzonych przy inwestycjach liniowych,
- c) zakazu nasadzeń drzew we wnętrzach architektoniczno-krajobrazowych, z zastrzeżeniem lit. a tiret drugie.
6. W zakresie zasad ochrony dóbr kultury współczesnej nie formułuje się ustaleń.
7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
- 1) dla obiektów budowlanych na terenie, nie będących historycznymi obiektami budowlanymi dopuszczenie:
- a) stosowania tablic reklamowych na elewacji budynku wyłącznie w formie pojedynczych tablic z przezroczystego lub półprzezroczystego tworzywa o grubości do 1cm lub tablic z metali półszlachetnych, montowanych na śrubach dystansowych, z zachowaniem warunków: tablica o maksymalnych wymiarach 0,9 m x 0,7 m, umieszczona pionowo, przy wejściu do budynku, w pasie od 1,1 m do 2,2 m od poziomu tego wejścia oraz w odległości nie większej niż 0,5 m od krawędzi otworu wejścia,
 - b) urządzenia reklamowego na budynku wyłącznie w formie napisu na tablicy, z zachowaniem warunków: długość tablicy 2,5 m, wysokość tablicy 0,5 m, umieszczenia na wysokości 3,0 m od poziomu wejścia, symetrycznie w osi pionowej otworu oraz zachowaniem jednakowej odległości pomiędzy tablicami;
- 2) dla historycznych obiektów budowlanych lub dla budynków będących ich odbudową dopuszczenie:
- a) wykonania urządzenia reklamowego wyłącznie na budynkach oznaczonych na rysunku planu numerami: 1b i 6, w formie napisu na tablicy z zachowaniem warunków: długość tablicy równa szerokości okna pierwszego piętra w budynku oznaczonym numerem 1b, wysokość tablicy - 0,5 m, umieszczenia tablicy w budynku oznaczonym numerem 1b symetrycznie pomiędzy poziomą górną krawędzią otworu parteru i poziomą dolną krawędzią otworu pierwszego piętra oraz na attyce budynku oznaczonego numerem 6, z zastrzeżeniem kolejnej litery,
 - b) na dachach historycznych obiektów budowlanych oznaczonych na rysunku planu numerami: 1a i 2 przestrzennych liter blokowych, przy zachowaniu maksymalnej wysokości liter 1,5 m,

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

3) dla wszystkich obiektów budowlanych na terenie, zakaz:

- a) stosowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych emitujących pulsujące lub fosforyzujące oświetlenie,
- b) umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w sposób powodujący zasłanianie detalu architektonicznego lub w odległości mniejszej niż 0,5 m od numerów adresowych budynku i nazw ulicy,
- c) umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ich treści na ogrodzeniach, szybach oraz na drzwiach,
- d) stosowania reklamowych siatek ochronnych;

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

8. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy ustala się:

- 1) sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy oraz linią obowiązkowego usytuowania ściany budynku w granicy, wyznaczonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 3 lit. a tiret siódme, ósme i dziewiąte oraz lit. b tiret drugie;
- 2) wysokość projektowanych budynków nie będących historycznymi obiektami budowlanymi lub ich odbudową:
 - a) w ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ulicy Milionowej oraz budynku oznaczonego na rysunku planu symbolem N, dwie kondygnacje lecz nie więcej niż 7,0 m,
 - b) w ustalonej linii zabudowy od strony ulicy Słowiańskiej i Senatorskiej, trzy kondygnacje lecz nie więcej niż 11,0 m,
- 3) wysokość budynków technicznych, gospodarczych i garaży oraz budynków z pomieszczeniami technicznymi i gospodarczymi - jedna kondygnacja, bez poddaszy użytkowych, lecz nie więcej niż 5,5 m;
- 4) nakaz wykonania wszystkich elewacji budynku oznaczonego na rysunku planu symbolem N, ze szkła;
- 5) zakaz stosowania rolet, krat i okiennic, jako zabezpieczenia okien, drzwi i ślusarki, jako zewnętrznego zabezpieczenia wszystkich otworów obiektów budowlanych;
- 6) zakaz lokalizacji poza budynkami miejsc składowania surowców i towarów, używanych i wytwarzanych w ramach prowadzonej działalności w obiektach budowlanych lub w ramach użytkowania obiektu budowlanego;

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

9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie formułuje się ustaleń.

10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie formułuje się ustaleń.

11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się, że istniejące budynki nie spełniające ustaleń linii zabudowy pozostawia się do użytkowania zgodnie z obecnym przeznaczeniem, wyłącznie z prawem remontu.

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

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

- 2) nakaz wyposażenia w miejsca postojowe, dotyczący realizacji nowego budynku lub zmiany sposobu użytkowania budynku istniejącego, w ilości:
- a) dla obiektów handlowych lub części handlowych obiektów – licząc łącznie:
 - jedno ogólnodostępne stanowisko na każde 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - jedno stanowisko na każdych trzech pracowników,
 - jedno stanowisko dostaw towarów,
 - b) dla obiektów hotelowych lub części hotelowych obiektów – licząc łącznie:
 - jedno ogólnodostępne stanowisko na cztery pokoje hotelowe,
 - jedno stanowisko na każdych trzech pracowników,
 - jedno stanowisko dostaw towarów,
 - c) dla obiektów gastronomicznych lub części gastronomicznych obiektów – licząc łącznie:
 - jedno ogólnodostępne stanowisko na cztery miejsca konsumpcyjne,
 - jedno stanowisko na każdych trzech pracowników,
 - jedno stanowisko dostaw towarów,
 - d) dla pozostałych budynków usługowych lub części usługowych pozostałych budynków – licząc łącznie:
 - jedno ogólnodostępne stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - jedno stanowisko na każdych trzech pracowników,
 - jedno stanowisko dostaw towarów;
- 3) wyposażenie terenu w zbiorcze sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i wód opadowych, zaopatrzenia w ciepło, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne i gazowe oraz inne powiązane z ogólno miejskimi systemami uzbrojenia;
- 4) dla zaopatrzenia w wodę, jako podstawowe źródło zasilania istniejąca sieć wodociągowa zlokalizowana w ulicach: Milionowej, Senatorskiej i Słowiańskiej;
- 5) dla odprowadzenia ścieków komunalnych:
- a) do czasu budowy rozdzielczego systemu kanalizacji odprowadzenie według stanu istniejącego,
 - b) nakaz podczyszczania ścieków w miejscu wytwarzania, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczać będą wielkości dopuszczalne, określone w przepisach odrębnych;
- 6) dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- a) nakaz rozdzielania instalacji odbioru wód opadowych i roztopowych od instalacji kanalizacji sanitarnej podczas prowadzenia działań inwestycyjnych polegających na zmianie sposobu użytkowania lub przebudowie budynków,
 - b) nakaz ograniczenia odpływu wód opadowych i roztopowych poprzez stosowanie urządzeń do wykorzystania ich na miejscu lub retencji terenowej z rozsączeniem w gruncie,
 - c) nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych spływających z utwardzonych placów postojowych i parkingów przed wprowadzeniem do kanalizacji;

7) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) podstawowe zasilanie w energię elektryczną, na terenie obszaru objętego niniejszym planem, ze stacji transformatorowo-rozdzielczej poprzez sieć kablową średniego (15kV) i niskiego (0,4kV) napięcia,
- b) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych SN/NN, w odległości minimum 15,0 m od linii rozgraniczającej teren od ulic,
- c) poprzez przebudowę istniejącej i budowę nowych sieci SN i NN, wyłącznie w postaci kablowej podziemnej;

8) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o:

- a) miejską sieć ciepłowniczą,
- b) źródła wytwarzających energię cieplną w oparciu o energię elektryczną i odnawialną, gaz ziemny, lekki olej opałowy,
- c) źródła spełniające standardy energetyczno-ekologiczne oraz posiadające certyfikaty na „znak bezpieczeństwa ekologicznego”;

9) zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazową;

10) sieć telekomunikacyjna:

- a) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej podziemnej,
- b) obsługę terenu przez operatorów telefonii stacjonarnej i komórkowej.

13. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu ustala się zakaz realizacji innego sposobu urządzenia i użytkowania terenu niż ustalone w planie.

14. W zakresie stawki procentowej służącej pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy ustala się stawkę w wysokości 30%.

§ 5. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KD(D)**, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe, fragment ulicy KD(D) – klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, miejsca postojowe, zieleń, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury.

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

- 1) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 2) napowietrznych sieci i napowietrznych przyłączy infrastruktury technicznej;
- 3) wolnostojących masztów, stacji bazowych telefonii komórkowej, w tym na masztach.

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

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

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

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

6. W zakresie zasad ochrony dóbr kultury współczesnej nie formułuje się ustaleń.

7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie formułuje się ustaleń.

8. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu nie formułuje się ustaleń.

9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie formułuje się ustaleń.

10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie formułuje się ustaleń.

11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu nie formułuje się ustaleń.

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

- 1) dla terenu 2KD(D) – fragment ul. Słowiańskiej:
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) linię rozgraniczającą zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) część terenu pod pas drogowy ul. Słowiańskiej, zawartej w granicy planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

13. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu nie formułuje się ustaleń.

14. W zakresie stawki procentowej służącej pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy nie stwierdza się wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Tomasz KACPRZAK

Załącznik Nr 1 - arkusz zbiorowy do Uchwały
Nr XVIII/334/11

Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 24 sierpnia 2011 r.

Zalacznik1 - arkusz zbiorowy.jpg

Załącznik Nr 1 - arkusz 1 do Uchwały Nr
XVIII/334/11

Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 24 sierpnia 2011 r.

Zalacznik1 - arkusz nr 1a.jpg

Załącznik Nr 1 - arkusz 2 do Uchwały Nr
XVIII/334/11

Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 24 sierpnia 2011 r.

Zalacznik1 - arkusz nr 2a.jpg

Załącznik Nr 1 - arkusz 3 do Uchwały Nr
XVIII/334/11

Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 24 sierpnia 2011 r.

Załącznik1 - arkusz nr 3a.jpg

Załącznik Nr 1 - arkusz 4 do Uchwały Nr
XVIII/334/11

Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 24 sierpnia 2011 r.

Załącznik1 - arkusz nr 4a.jpg

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XVIII/334/11
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 24 sierpnia 2011 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszar zespołu fabrycznego położony w Łodzi przy ulicy Senatorskiej 14/16, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 5 kwietnia 2011 r. do 6 maja 2011 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu tj. do dnia 26 maja 2011 r. wpłynęła 1 uwaga.

Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 796/VI/11 z dnia 9 czerwca 2011 r. rozpatrzyła uwagę dotyczącą projektu planu.

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

Uwaga

- z dnia 9 maja 2011 r.
- dotyczy całego obszaru planu położonego w Łodzi przy ulicy Senatorskiej 14/16, na dz. nr ew.: 7 i 8, obręb W-29,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem, w obszarze planu zawarte są dwa tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MWu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami i 2KD(D) - fragment ulicy klasy dojazdowej. W obszarze planu zlokalizowane są zabytki wchodzące w skład historycznego zespołu budowlanego dawnego zespołu fabrycznego, które w części objęte są gminną ewidencją zabytków, a które zostały ustalone planem. Dla terenu tego ustalono wszystkie wymagane przepisami ustalenia, związane z zagospodarowaniem, w tym zasady zagospodarowania zabytków i ich otoczenia.

Zgłaszający – Stowarzyszenie Łódzka Przestrzeń:

w punkcie 1) uwagi wnosi, o rezygnację z poszerzenia ulicy Milionowej z uwagi na sens zapisów rozdz. XVIII w pkt. 4 SUiKZP (Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi) oraz kompletny brak uzasadnienia z punktu widzenia potrzeb transportowych, a także rażący brak sensu w tego typu rozwiązaniu.

Wyjaśnienie:

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

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

Wyjaśnienie:

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

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

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

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

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

Założenia opracowania historyczno-przestrzennego wykonane zostały przez dr hab. inż. arch. Jana Salma – prof. nadzw. Politechniki Łódzkiej. Założenia te przedstawione zostały w formie elementów zaleconych do wykonania – w oparciu o dostępne materiały źródłowe. W dalszej kolejności wnioski opracowania historyczno-przestrzennego stały się podstawą zapisów ustaleń planu w zakresie dziedzictwa kulturowego, co pozwoliło osiągnąć cel planu opisany powyżej.

Przy ocenie tej części uwagi uwzględniono opinię dr hab. inż. arch. Jana Salma – prof. nadzw. Politechniki Łódzkiej, autora założeń opracowania historyczno-przestrzennego, sporządzonego na etapie przedprojektowym i jego oceny właściwości przyjętych w planie rozwiązań, w którym stwierdził cyt. „Trudno orzec (bez odpowiednich badań, nierealnych na obecnym etapie), a tym samym określić w planie, które z rozwiązań (winda na zewnątrz, winda w wieży wodnej, a może jeszcze inna lokalizacja) mogą przekształcać „imponującą architekturę budynku”. Tu znów brak porównawczej analizy historyczno-architektonicznej nie pozwala na jednoznaczne stwierdzenie, że ta konkretna fabryka nie powinna zostać zaopatrzona w ewentualny szyb windowy od zewnątrz. Być może także jej usytuowanie na działce, brak reprezentacyjnej ekspozycji umożliwia stosowanie mniej rygorystycznych zapisów odnośnie elewacji..”, a także fakt, że opracowana treść – w omawianym zakresie – uzyskała akceptację Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i Miejskiego Konserwatora Zabytków.

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

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

Wyjaśnienie:

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

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

Wyjaśnienie:

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

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

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

Przy ocenie tej części uwagi uwzględniono opinię dr hab. inż. arch. Jana Salma – prof. nadzw. Politechniki Łódzkiej, autora założeń opracowania historyczno - przestrzennego, sporządzonego na etapie przedprojektowym i jego oceny właściwości przyjętych w planie

rozwiązań, w którym stwierdził cyt. „Wniosek „o ustalenie zapisów ochronnych dla wszystkich obiektów zabytkowych...” uznaję za nielogiczny i wewnętrznie sprzeczny. Nie każdy też powojenny budynek biurowy jest przykładem modernizmu, zasługującym na ochronę.”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowiła uwagi nie uwzględnić.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła uwagi nie uwzględnić.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XVIII/334/11
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 24 sierpnia 2011 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE SPOSOBU REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM
PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU ZESPOŁU
FABRYCZNEGO W ŁODZI PRZY ULICY SENATORSKIEJ 14/16, INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA.**

Zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) 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, energię elektryczną, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w gaz i energię ciepłą.

W niniejszym planie określa się przeznaczenie terenu oraz warunki zabudowy i zagospodarowania.

Zakres regulacji planu ma na celu zachowanie i porządkowanie istniejącej zabytkowej zabudowy.

Większość inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, wiąże się z potrzebą dokończenia już podjętych działań w tym zakresie. Główne wydatki gminy z tym związane, to nakłady na regulacje stanu własności dla wykonania pełnego zakresu zagospodarowania ulic (chodniki, ścieżki rowerowe). Powyższe zadania będą umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu gminy objętych wieloletnią prognozą finansową. Finansowanie będzie odbywało się w oparciu o budżet gminy, z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz środków Funduszu Ochrony Środowiska, a także środków możliwych do pozyskania ze Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego.

Załącznik Nr 4a
do Uchwały Nr XVIII/334/11
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 24 sierpnia 2011 r.

**PALETA BARW MOŻLIWYCH DO ZASTOSOWANIA PRZY WYKOŃCZANIU ELEWACJI
BUDYNKÓW, ICH ELEMENTÓW ORAZ OGRODZEŃ I OBIEKTÓW MAŁEJ ARCHITEKTURY**

HISTORYCZNE OBIEKTY BUDOWLANE - FABRYCZNE WRAZ Z TOWARZYSZĄCYMI GOSPODARCZYMI, PORTIERNIA,
ORAZ OBIEKTAMI MAŁEJ ARCHITEKTURY

PODSTAWOWA BARWA ELEWACJI

CEGLA PEŁNA W KOLORZE NATURALNYM
FUGI CEMENTOWO-WAPIENNE W KOLORZE JASNOSZARYM LUB BEŻOWYM



UZUPEŁNIAJĄCA BARWA ELEWACJI ORAZ KOLOR MUROWANYCH CZĘŚCI OBIEKTÓW MAŁEJ ARCHITEKTURY,
MUROWANYCH CZĘŚCI OGRODZEŃ

RAL 7035 RAL 7047 RAL 9002 RAL 9003 RAL 9018



BARWA: ŚLUSARKI OKIENNEJ I DRZWIOWEJ, ZEWNĘTRZNYCH ŻELIWNYCH ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH,
ŻELIWNego DETALU ARCHITEKTONICZNEGO, METALOWYCH CZĘŚCI OBIEKTÓW MAŁEJ ARCHITEKTURY
I METALOWYCH CZĘŚCI OGRODZEŃ

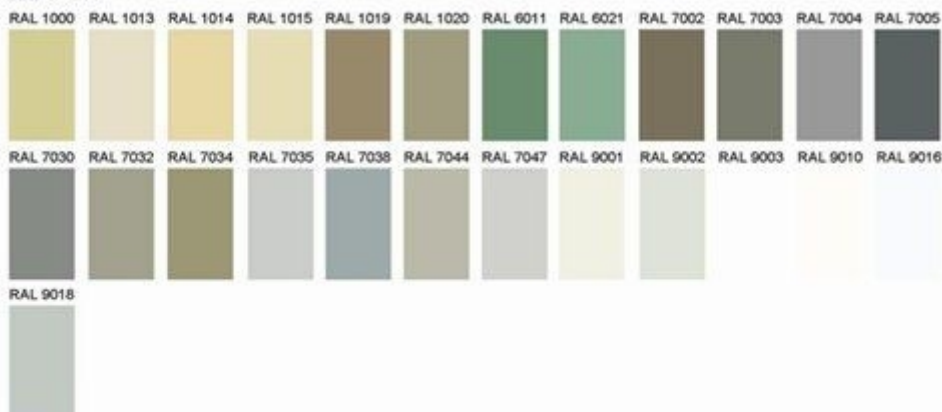


Załącznik Nr 4b
do Uchwały Nr XVIII/334/11
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 24 sierpnia 2011 r.

**PALETA BARW MOŻLIWYCH DO ZASTOSOWANIA PRZY WYKOŃCZANIU ELEWACJI
BUDYNKÓW, ICH ELEMENTÓW ORAZ OGRODZEŃ I OBIEKTÓW MAŁEJ ARCHITEKTURY**

OBIEKTY NIE BĘDĄCE HISTORYCZNYMI OBIEKTAMI BUDOWLANymi

BARWA ELEWACJI:



+ MOŻLIWOŚĆ ZASTOSOWANIA BETONU, METALU, DREWNA I SZKŁA W NATURALNYCH KOLORACH

BARWA STOLARKI / ŚLUSARKI OKIENNEJ I DRZWIOWEJ ORAZ METALOWYCH LUB DREWNIANYCH ZEWNĘTRZNYCH
ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH LUB ARCHITEKTONICZNYCH



+ MOŻLIWOŚĆ ZASTOSOWANIA DREWNA W NATURALNYM KOLORZE