

**UCHWAŁA NR XIX/347/11  
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI  
z dnia 31 sierpnia 2011 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru dawnej fabryki Teodora Steigerta z willą, położonego w Łodzi przy ulicy Milionowej 53/55.**

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 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, Nr 117, poz. 679, Nr 153, poz. 901), 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 dawnej fabryki Teodora Steigerta z willą, położonego w Łodzi przy ulicy Milionowej 53/55, 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, 4b i 4c do uchwały;
- 5) sposobem rozmieszczenia otworów parteru – stanowiącym załącznik Nr 5a do uchwały;
- 6) geometrią, podziałem i wielkością otworów parteru – stanowiącym załącznik Nr 5b do uchwały;
- 7) sposobem – głębokością osadzenia okna – stanowiącym załącznik Nr 5c 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 Aleja Marszałka Edwarda Śmigłego-Rydza;
- 3) od południa: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej przy ulicy Częstochowskiej;
- 4) od zachodu: ulica Przędzalniana;

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. Ilekroć 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 uchwały;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, obejmujący obszar określony w § 2 ust. 1 uchwały;
- 4) **terenie** – 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 1,5m 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, 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) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**, oznaczonej symbolem „**MNu**” - należy przez to rozumieć zagospodarowanie terenu w postaci planowanych: budynków mieszkalnych jednorodzinnych, 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;
- 16) **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 planu;
  - 17) **pierzei** – należy przez to rozumieć ciąg elewacji frontowych, stanowiących jedną stronę placu, ulicy lub ciągu pieszego, traktowany jako całość przestrzenna;
  - 18) **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;
  - 19) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
  - 20) **kondygnacji** – należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną;
  - 21) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wymiar pionowy budynku liczony od poziomu najniższej położonego wejścia do budynku do kalenicy dachu lub najwyższego punktu dachu płaskiego;
  - 22) **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;
  - 23) **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;
  - 24) **logotypie** – należy przez to rozumieć symbol graficzny firmy lub przedsiębiorcy;
  - 25) **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 umieszczony na budynku lub ogrodzeniu wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
  - 26) **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 umieszczony na budynku lub ogrodzeniu wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
  - 27) **przestrzennych literach blokowych** – należy przez to rozumieć formę urządzenia reklamowego w postaci znaków i liter, o wymiarach maksymalnych ustalonych w planie;
  - 28) **wysięgniku** – należy przez to rozumieć element konstrukcji tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego, umieszczony prostopadle do elewacji budynku;
  - 29) **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;
  - 30) **slupku reklamowym** – należy przez to rozumieć wolnostojący element konstrukcyjny z zamocowanymi na nim tablicami reklamowymi lub urządzeniami reklamowymi;
  - 31) **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;
  - 32) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, który koncentruje uwagę obserwatora, w szczególności w obszarze określonym w planie, ze względu na swoją wysokość i wyróżniającą się formę architektoniczną, w tym wieża lub komin fabryczny;
  - 33) **punkcie ekspozycji** – należy przez to rozumieć miejsce odbioru wizualnego zespołu lub obiektu budowlanego, oglądanego w kontekście jego otoczenia z poziomu oczu człowieka;

- 34) **ciągu ekspozycji** – należy przez to rozumieć odcinek drogi lub ciągu pieszego wzdłuż którego dochodzi do odbioru wizualnego zespołu lub obiektu budowlanego w kontekście jego otoczenia;
- 35) **obszarze ekspozycji** – należy przez to rozumieć przestrzeń zlokalizowaną pomiędzy zespołem lub obiektem budowlanym, a punktem lub ciągiem ekspozycji, stwarzającą warunki ekspozycji całości lub fragmentu zespołu lub obiektu budowlanego w kontekście jego otoczenia;
- 36) **wnętrzu architektoniczno-krajobrazowym** – należy przez to rozumieć przestrzeń pomiędzy obiektami budowlanymi, której granice wyznaczają płaszczyzny nawierzchni lub terenu, ściany obiektów budowlanych, ogrodzenia lub zwartej roślinności;
- 37) **ekspertyzie widokowej** – należy przez to rozumieć analizę wykonaną ze wskazanych punktów i ciągów ekspozycji, mającą na celu określenie możliwości odbioru wizualnego zespołu lub obiektu budowlanego oraz oddziaływania nowych rozwiązań przestrzennych w postaci realizacji zabudowy, na odbiór wizualny zespołu lub obiektu budowlanego w kontekście jego otoczenia;
- 38) **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;
- 39) **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;
- 40) **elemente 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;
- 41) **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 zakresu dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w tym zabytku.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia szczegółowe**

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

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami (MWu);
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu – stacje energetyczne.

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 linii rozgraniczającej terenu,
  - c) ogrodzeń wyłącznie ażurowych o wysokości do 0,7 m oraz powierzchni otworów i prześwitów minimum 90%, z wyłączeniem ogrodzenia pomiędzy działkami nr 4/2 i nr 3/8, dla którego parametry ustanowiono w treści § 5 ust. 3 pkt 1 lit. c,
  - d) anten i urządzeń technicznych związanych ze stacjami bazowymi telefonii komórkowej wyłącznie 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 50,0 m nad powierzchnią terenu;

2) ustala się 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, w maksimum trzech barwach z zestawu barw ustalonych w załączniku Nr 4c do uchwały oraz z zachowaniem warunku stosowania jednej barwy dla ścian, pozostałych barw dla detalu architektonicznego, stolarki lub ślusarki,
  - b) ujednoczenia kolorystyki dachów, utrzymanej w odcieniach brązu lub grafitu, z wykluczeniem pokrycia dachów blachą trapezową, blachodachówką i poliwęglanem;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji:
- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - 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 i urządzeń reklamowych;
- 4) za zgodne z planem są projekty podziału nieruchomości lub działek, jeśli w wyniku podziału powstaną działki o parametrach spełniających warunki określone w ust. 8, w pkt 12-15.
4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
- 1) nakaz zbiórki odpadów komunalnych i zbiórki selektywnej, indywidualnie, w miejscach wyznaczonych wyłącznie w budynkach, w obrębie każdej nieruchomości;
  - 2) nakaz wywozu i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) w ramach kształtowania klimatu akustycznego w środowisku teren jako „teren w strefie śródmiejskiej miast powyżej stu tysięcy mieszkańców”, dla którego dopuszczalne poziomy hałas w środowisku określają przepisy odrębne.
5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wprowadza się:
- 1) strefę ochrony konserwatorskiej historycznego ukształtowania zabudowy przemysłowej oraz strefę ochrony archeologicznej, w których zawiera się teren, zwane dalej strefami, dla których ustalenia ochrony, opisane są w pkt 4 oraz w ust. 8 pkt 5 lit. b i lit. c, poprzez wskazane na rysunku planu, a położone częściowo poza obszarem opracowania planu i opisane symbolami i literami:
    - a) obszar ekspozycji, oznaczony na rysunku planu symbolem - OE 1, stanowiącego część obszaru ekspozycji historycznego zespołu budowlanego,
    - b) punkty i ciągi ekspozycji:
      - A punkt ekspozycji historycznych obiektów budowlanych oznaczonych na rysunku planu numerami: 1a,1b,1c i 2,
      - B punkt ekspozycji historycznych obiektów budowlanych oznaczonych na rysunku planu numerami: 1a,1b,1c i 2,
      - C punkt ekspozycji historycznych obiektów budowlanych oznaczonych na rysunku planu numerami: 1a,1b,1c , 2 i 3,
      - D ciąg ekspozycji historycznych obiektów budowlanych oznaczonych na rysunku planu numerami: 1a,1b,1c i 2,
      - E ciąg ekspozycji historycznych obiektów budowlanych oznaczonych na rysunku planu numerami: 1a,1b,1c i 2;
  - 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 dawnego zespołu zabudowań fabrycznych dawnego Towarzystwa Akcyjnego Wyrobów Wełnianych i Bawełnianych Teodora Steigerta zlokalizowanego przy ul. Milionowej 55,

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

- 1a - dawny budynek fabryczny: przędzalni, motorni i pakarni, murowany, czteropiętrowy,
- 1b - budynek fabryczny - dawna wieża wodna, murowana, akcent architektoniczny historycznego zespołu budowlanego,
- 1c - dawny budynek fabryczny: składów, salwatorów, szpularni, murowany, czteropiętrowy,
- 2 - dawny komin fabryczny, dominanta wysokościowa historycznego zespołu budowlanego,
- 3 - dawny budynek fabryczny, maszynowni, murowany, parterowy,
- 4 - dawny budynek fabryczny, ślusarni, wałkowni i stolarni, murowany, parterowy wraz z fragmentem parterowego budynku dawnej, murowanej kotłowni,

c) części wnętrza architektoniczno – krajobrazowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem Ia, stanowiącego część wnętrza architektoniczno – krajobrazowego historycznego zespołu budowlanego;

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,
- wyłącznie w historycznych obiektach budowlanych oznaczonych na rysunku planu numerami: 1a i 1c, likwidacji fragmentu stropu pomiędzy kondygnacjami, w części projektowanej do użytkowania na cele nauki lub kultury, a służącej organizacji wystaw lub realizacji auli szkoły,
- wykonania otworów okiennych i drzwiowych w parterze elewacji od strony ulicy Milionowej oraz w parterze elewacji południowej, w historycznych obiektach budowlanych oznaczonych na rysunku planu numerami: 1a, 1b i 1c, jednoetapowo na całej długości elewacji, według zasady rozmieszczenia i wymiarów określonych na załącznikach graficznych do planu oznaczonych numerami: 5 a i 5 b,
- 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, wyłącznie w wielkościach wynikających z prac termomodernizacyjnych, nie naruszających jego kształtu,
- poza ustalonymi liniami zabudowy historycznych obiektów budowlanych oznaczonych na rysunku planu numerami: 1a i 1c, dobudowy maksimum dwóch zewnętrznych szybów dźwigowych ze szklaną obudową, o wymiarach maksymalnych szybu 2,0 m x 3,0 m oraz pochylni wejść dla niepełnosprawnych,
- wykonania w formie budynku, pojedynczego połączenia historycznych obiektów budowlanych oznaczonych na rysunku planu numerami: 1c i 4, o szerokości budynku maksimum 5,0 m,
- wykonania wyłącznie pomiędzy historycznymi obiektami budowlanymi oznaczonymi na rysunku planu numerami: 1a, 1c, 3 i 4 tarasu wraz z zadaszeniem, służącego realizacji przeznaczenia terenu w zakresie gastronomii lub miejsca wystawowego, z zastrzeżeniem treści tiret kolejne,
- wykonania zadaszenia tarasu pomiędzy historycznymi obiektami budowlanymi oznaczonymi na rysunku planu numerami: 1a, 1c, 3 i 4 ze szkła, w formie markizy lub parasoli, z zachowaniem jednej barwy oraz treścią tablic reklamowych umieszczaną wyłącznie na lambrekinach markizy lub parasoli,
- możliwości lokalizacji miejsc parkingowych oraz utwardzenia części wnętrza architektoniczno – krajobrazowego oznaczonego na rysunku planu symbolem Ia, wyłącznie w pasie o szerokości nie przekraczającej 20 m od południowej granicy z działką o numerze ewidencyjnym 3/4,

b) nakazu:

- utrzymania dawnego komina fabrycznego historycznego zespołu budowlanego, jako dominanty przestrzennej,
- utrzymania dawnej wieży wodnej historycznego zespołu budowlanego, jako akcentu architektonicznego,

- utrzymania zewnętrznych schodów od południowej strony historycznych obiektów budowlanych oznaczonych na rysunku planu numerami: 1a i 1c,
- przebudowy historycznych obiektów budowlanych na podstawie dokumentacji projektowej uwzględniającej zalecenia konserwatorskie i 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 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,
- 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,
- wykonania nawierzchni wnętrza architektoniczno – krajobrazowego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1a wyłącznie z bruku, kostek granitowych, a także z płyt kamiennych i żeliwnych,

c) zakazu:

- rozbiórki historycznych obiektów budowlanych,
- 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 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,
- zwiększenia ilości kondygnacji w historycznych obiektach budowlanych,
- lokalizacji miejsc postojowych w kondygnacjach nadziemnych historycznych obiektów budowlanych oraz realizacji parkingów podziemnych pod historycznymi obiektami budowlanymi oznaczonymi na rysunku numerami: 1a, 1b i 1c,
- lokalizacji, w miejscu rozebranych historycznych obiektów budowlanych, urządzeń technicznych, infrastruktury technicznej, wykonywania składowisk, utwardzeń i miejsc postojowych dla pojazdów,
- 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,
- 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 i ślusarki oraz wrót i drzwi w historycznych obiektach budowlanych,
- wykańczania elewacji historycznych obiektów budowlanych z wykorzystaniem płytek ceramicznych, elementów winylowych, blach i szkła refleksyjnego,
- na obszarze wnętrza architektoniczno – krajobrazowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem Ia, sadzenia drzew i krzewów z wyłączeniem zadrzewień wzdłuż granicy z działką nr ew. 3/4, możliwej na szerokości do 3,0 m od tej granicy;

4) ustalenia ochrony stref, w postaci:

a) 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,

b) zakazu:

- nasadzeń drzew w części obszaru ekspozycji historycznego zespołu budowlanego, oznaczonym na rysunku planu symbolem - OE 1,
- lokalizacji urządzeń technicznych powyżej poziomu terenu oraz wykonywania składowisk i miejsc postojowych na części obszaru ekspozycji historycznego zespołu budowlanego, oznaczonym na rysunku planu symbolem - OE 1,
- lokalizacji skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej na wskazanych rysunkiem planu liniach realizacji ogrodzeń.

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

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

- 1) dla obiektów budowlanych, nie będących historycznymi obiektami budowlanymi dopuszczenie urządzeń reklamowych wyłącznie na budynku w formie napisu na tablicy, z zachowaniem warunków: długość - 2,5 m, wysokość - 0,5 m, wysokość umieszczenia dolnej krawędzi urządzenia reklamowego jak w historycznych obiektach budowlanych oznaczonych na rysunku planu numerami: 1a i 1c oraz z zachowaniem jednakowej odległości pomiędzy urządzeniami,
- 2) dla historycznych obiektów budowlanych lub dla budynków będących ich odbudową:
  - a) dopuszczenie:



- wykonania urządzenia reklamowego wyłącznie na budynkach oznaczonych na rysunku planu numerami: 1a, 1b i 1c, w formie napisu na tablicy z zachowaniem warunków: długość równa odległości pomiędzy pilastrami (bez uwzględniania szerokości pilastra), wysokość 0,5 m, umieszczenia symetrycznie pomiędzy poziomą górną krawędzią otworu parteru i poziomą dolną krawędzią otworu pierwszego piętra, z zastrzeżeniem tiret kolejne,
- umieszczania urządzenia reklamowego w formie przestrzennych liter blokowych na dachach historycznych obiektów budowlanych oznaczonych na rysunku planu numerami: 1a i 1c, przy zachowaniu maksymalnej wysokości liter 1,5 m,
- malowidła ściennego wyłącznie na ścianie szczytowej budynku oznaczonego na rysunku planu numerem 1c, od strony ulicy Marszałka Edwarda Śmigłego-Rydza, wraz z prawem umieszczenia w treści malowidła logotypu, który zajmuje nie więcej niż 20% powierzchni malowidła

b) zakaz sytuowania urządzeń reklamowych na budynkach oznaczonych na rysunku planu numerami: 2, 3 i 4;

3) dla wszystkich obiektów budowlanych na terenie:

a) dopuszczenie stosowania tablic reklamowych wyłącznie na elewacji budynku w formie pojedynczych tablic z przezroczystego lub półprzezroczystego tworzywa o grubości do 1cm lub tablic z metali półszlachetnych, przy czym wymiar tablicy nie może być większy niż 0,9 m x 0,7 m, montowanych na śrubach dystansowych wyłącznie pionowo przy wejściu do budynku i 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) zakaz:

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

4) dopuszczenie instalacji na terenie słupków reklamowych, z tablicami reklamowymi lub urządzeniami reklamowymi o maksymalnej powierzchni 0,04 m<sup>2</sup> każdy, przy zachowaniu minimalnej odległości pomiędzy słupkami reklamowymi – 30,0 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 od szóste do dziewiąte oraz lit. b tiret trzecie;

2) wysokość projektowanych budynków nie będących historycznymi obiektami budowlanymi lub ich odbudową:

a) w pierzei ulic, trzy kondygnacje lecz nie więcej niż 10,0 m,

b) mieszkalnych lub usługowych poza pierzeją ulic, dwie lub trzy kondygnacje lecz nie więcej niż 9,0 m;

3) wysokość budynków gospodarczych, garaży oraz budynków z pomieszczeniami technicznymi i gospodarczymi jedna kondygnacja, bez poddaszy użytkowych lecz nie więcej niż 5,5 m;

4) dopuszczenie, w ramach przeznaczenia uzupełniającego terenu, lokalizacji stacji energetycznej wyłącznie w parterach budynków nie będących historycznymi obiektami budowlanymi;

5) nakaz:

a) realizacji projektowanego budynku w narożniku ulic; Milionowej i Aleja Marszałka Edwarda Śmigłego-Rydza, w styku z budynkiem oznaczonym na rysunku planu numerem 1c, jednoetapowo i na całej długości ściany budynku 1c,

- b) w przypadku podjęcia budowy nowych obiektów budowlanych na obszarze strefy, lokalizowanych w pierzei i nie będących odbudową historycznych obiektów budowlanych, sporządzenia dokumentacji projektowej zawierającej ekspertyzę widokową, wykonaną:
- z ciągu widokowego E - przy budowie nowego lub przebudowie elewacji istniejącego budynku pomiędzy historycznymi obiektami budowlanymi oznaczonymi na rysunku planu numerami: 1a i 5,
  - z punktów ekspozycji A i B oraz ciągów widokowych D i E - przy budowie nowego lub przebudowie elewacji istniejącego budynku pomiędzy historycznym obiektem budowlanym oznaczonym na rysunku planu numerem 1c i ustaloną obowiązującą linią zabudowy od strony ulicy Alei Marszałka Edwarda Rydza-Śmigłego,
  - z punktu ekspozycji C – przy budowie nowego lub przebudowie elewacji istniejącego budynku pomiędzy historycznymi obiektami budowlanymi oznaczonymi na rysunku planu numerami: 1a i 5,
- c) potwierdzenia w ekspertyzie widokowej w formie graficznej, zapewnienia w dokumentacji projektowej przyjętymi rozwiązaniami, wkomponowania elewacji projektowanej jako ściana murowana w historyczny zespół budowlany, poprzez:
- usytuowanie wszystkich otworów na poszczególnych kondygnacjach w osiach pionowych,
  - stosowanie wszystkich okien na elewacji bez podziałów lub wszystkich okien z jednakowymi podziałami, symetrycznymi względem pionowej osi okna,
  - lokalizację górnych krawędzi wszystkich otworów na kondygnacji, w jednej linii poziomej, wyznaczonej linią okien w historycznym obiekcie budowlanym oznaczonym na rysunku planu numerem 1a, z zastrzeżeniem tiret kolejne,
  - dopuszczenie lokalizacji na elewacji otworu okiennego obejmującego kilka kondygnacji, z obowiązkiem umieszczenia jego górnej krawędzi w linii górnej krawędzi okien na ostatniej kondygnacji, na której sytuuje się okno, w przypadku gdy okno takie zostało zaprojektowane,
  - wykonanie stolarki okiennej w kolorze pierwotnej kolorystyki okien historycznego obiektu budowlanego oznaczonego numerem 5 lub, w przypadku braku informacji o pierwotnej kolorystyce, według załącznika Nr 4c,
- d) stosowania na elewacji projektowanej jako ściana murowana, wraz z tablicami i urządzeniami reklamowymi, pomiędzy historycznymi obiektami budowlanymi oznaczonych numerami 1a i 5, od strony wnętrza architektoniczno-krajobrazowego stolarki okiennej w barwie według załącznika Nr 4c,
- e) stosowania wyłącznie krat zwijanych, z kasetą umieszczoną w grubości ściany lub folii zabezpieczających, jako zabezpieczenia wszystkich otworów obiektów nie będących historycznymi obiektami budowlanymi lub ich odbudową,
- f) stosowania dachu, na projektowanym budynku murowanym w pierzei ulicy Milionowej, poza narożnikiem ulicy Milionowej i ulicy Aleja Marszałka Edwarda Śmigłego-Rydza, i nie będącym odbudową historycznego obiektu budowlanego:
- dwupołaciowego z zachowaniem symetrycznego nachylenia połaci dachowych, z usytuowaniem kalenicy równoległe do ulicy Milionowej,
  - zachowującego kąt nachylenia połaci równego kątowi nachylenia dachu budynku oznaczonego na rysunku numerem 1a,
- g) stosowania dachu na projektowanym budynku murowanym w narożniku ulic: Milionowej i Aleja Marszałka Edwarda Śmigłego-Rydza:
- dwupołaciowego z zachowaniem symetrycznego nachylenia połaci dachowych, z kalenicą usytuowaną równoległe do ulicy Milionowej,
  - zachowującego kąt nachylenia połaci równego kątowi nachylenia dachu budynku oznaczonego na rysunku numerem 1c,
  - z wyłączeniem jego pokrycia dachówką;
- 6) zakaz:

- a) sytuowania wolnostojących stacji energetycznych, budynków technicznych, gospodarczych i garaży w pierzei,
  - b) wykańczania elewacji z wykorzystaniem płytek ceramicznych, elementów winylowych, blach i szkła refleksyjnego,
  - c) 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) nakaz umieszczenia nadproży otworów w nowych budynkach, nie będących odbudową historycznych obiektów budowlanych, w linii nadproży jednego z bezpośrednio przyległych historycznych obiektów budowlanych;
- 8) intensywność zabudowy dla terenu maksimum 1,91;
- 9) wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu maksimum 50%;
- 10) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu minimum 10%;
- 11) dachy projektowanych budynków, z zachowaniem pkt 5 lit. f i lit. g, i nie będących historycznymi obiektami budowlanymi lub ich odbudową, o kącie nachylenia do 20°;
- 12) minimalną powierzchnię działek budowlanych 6000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem punktu kolejnego;
- 13) wymiary działki dla stacji elektroenergetycznej zgodne z wymaganiami technicznymi dla funkcjonowania tych obiektów, z zachowaniem minimalnych wymiarów 10,0 m x 10,0 m;
- 14) minimalną szerokość frontu działki, z zastrzeżeniem punktu poprzedniego, w ustalonej linii zabudowy:
- a) od strony ulicy Milionowej – 120,0 m,
  - b) od strony ulicy Alei Marszałka Edwarda Śmigłego-Rydza – 35,0 m;
- 15) wydzielenie działki dla istniejącej lub projektowanej stacji transformatorowej wymaga poza parametrami umożliwiającymi funkcjonowanie istniejącej lub realizację projektowanej stacji, zapewnienia dojazdu do drogi publicznej.

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 z uwagi na ich niewystępowanie 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 nie formułuje się ustaleń.

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

- 1) obsługę komunikacyjną poprzez istniejące pojedyncze zjazdy z ulic: Milionowej i Aleja Marszałka Edwarda Śmigłego-Rydza;
- 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 m<sup>2</sup> 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 każdym z trzech pracowników,
  - jedno stanowisko dostaw towarów,
- d) dla pozostałych budynków usługowych obiektów lub części usługowych pozostałych budynków – licząc łącznie:
- jedno ogólnodostępne stanowisko na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - jedno stanowisko na każdym z 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 podstawowe źródło zasilania w postaci istniejącego wodociągu o średnicy 250 mm zlokalizowanego w ul. Milionowej;
- 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:
- a) nakaz rozdzielania instalacji odbioru wód opadowych od instalacji kanalizacji sanitarnej podczas prowadzenia działań inwestycyjnych polegających na zmianie sposobu użytkowania lub przebudowie budynków,
  - b) nakaz ograniczenia odpływu wód opadowych poprzez stosowanie urządzeń do wykorzystania ich na miejscu lub retencji terenowej z rozsąceniem w gruncie,
  - c) nakaz instalacji separatorów substancji ropopochodnych i osadników na odpływach wód opadowych z utwardzonych placów postojowych i parkingów;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) podstawowe zasilanie w energię elektryczną, na terenie obszaru objętego niniejszym planem, ze stacji transformatorowo-rozdzielczych 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 wytwarzające 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, urządzania i użytkowania terenu ustala się:

- 1) istniejące budynki nie spełniające ustaleń linii zabudowy pozostawia się do użytkowania bez prawa zmiany ich sposobu użytkowania, wyłącznie z prawem do remontu,
- 2) 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 **2MNu**, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami (MNu).

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

1) dopuszczenie lokalizacji:

- a) tablic reklamowych, instalowanych wyłącznie na warunkach określonych w ust. 7,
- b) ogrodzeń wyłącznie w linii rozgraniczającej terenu,
- c) ogrodzeń wyłącznie ażurowych o wysokości do 2,2 m oraz powierzchni otworów i prześwitów minimum 70%,

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 4c do uchwały oraz z zachowaniem warunku stosowania jednej barwy dla ścian, pozostałych barw dla detalu architektonicznego, stolarki lub ślusarki,
- b) ujednoczenia kolorystyki dachów, utrzymanej w odcieniach: ceglastym, 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 m<sup>2</sup>,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - c) wolnostojących masztów, stacji bazowych telefonii komórkowej, w tym na masztach,
  - d) ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych oraz z siatki,
  - e) napowietrznych sieci i napowietrznych przyłączy infrastruktury technicznej,
  - f) urządzeń reklamowych i wolnostojących tablic 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 9-11.

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,
- c) maksymalnego zachowania istniejących drzew,
- d) zakładania zieleni kompensującej usuwaną, w ilości ustalonej w oparciu o przepisy odrębne, z zachowaniem ust. 5 pkt 4 lit. a tiret pierwsze;

2) zakaz realizacji miejsc postojowych oraz utwardzeń terenu w obrębie istniejących trawników i zieleńców;

- 3) w ramach kształtowania klimatu akustycznego w środowisku teren jako „teren mieszkaniowo-usługowy”, dla którego dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określają przepisy odrębne.
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, składającego się z historycznych obiektów budowlanych i pozostałości ogrodu,
    - b) historycznych obiektów budowlanych wchodzących w skład historycznego zespołu budowlanego Adolfa Steigerta, w postaci wskazanych na rysunku planu i opisanych numerami:
      - 5 - dawna willa Adolfa Steigerta,
      - 6 - dawny budynek gospodarczy,
    - c) wnętrza architektoniczno-krajobrazowego obszaru ogrodu dawnej rezydencji Adolfa Steigerta – oznaczonego na rysunku planu symbolem II;
  - 3) ustalenia ochrony zabytków w postaci:
    - a) dopuszczenia:
      - wyłącznie remontu 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,
      - 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, wyłącznie w wielkościach wynikających z prac termomodernizacyjnych, nie naruszających jego kształtu,
      - poza ustalonymi liniami zabudowy na elewacji zachodniej lub południowej historycznego obiektu budowlanego oznaczonego na rysunku planu nr 5 realizacji pochylni wejść dla niepełnosprawnych,
    - b) nakazu:
      - remontu 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, lica elewacji, kształtu, wielkości i rozmieszczenia stolarki okiennej oraz otworów drzwiowych,
      - z wyłączeniem budowy będącej odbudową historycznego obiektu budowlanego oznaczonego na rysunku planu numerem 5, zachowania minimum jednego okna, jako elementu in situ, z dopuszczeniem realizacji od strony wewnętrznej budynku dodatkowego okna 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,

- wykonania w ramach remontu 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 4b 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,
- 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,
- przeprowadzenia rewaloryzacji tj. nadania pierwotnej wartości, odnowienia i przywrócenia świetności obszaru ogrodu dawnej rezydencji Adolfa Steigerta, stanowiącego wewnątrz architektoniczno-krajobrazowe oznaczone na rysunku planu symbolem II, z zachowaniem ustaleń planu,

c) zakazu:

- rozbiórki historycznych obiektów budowlanych,
- 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 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,
- lokalizacji w miejscu rozebranych historycznych obiektów budowlanych, urządzeń technicznych, infrastruktury technicznej, wykonywania składowisk, utwardzeń i miejsc postojowych dla pojazdów,
- lokalizacji na obiektach budowlanych urządzeń technicznych, w tym telefonii komórkowej, nie związanych z obiektem tj. nie będących niezbędnymi do jego użytkowania zgodnie z jego przeznaczeniem,
- 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,
- wykonywania zewnętrznego ocieplenia ścian,
- wykańczania elewacji z wykorzystaniem płytek ceramicznych i elementów winylowych oraz blach i szkła refleksyjnego,
- stosowania rolet, krat i okiennic, jako zabezpieczenia okien i ślusarki oraz drzwi w historycznych obiektach budowlanych;

4) ustalenia ochrony stref, w postaci:

- a) dopuszczenia lokalizacji drzew, jako zieleni kompensacyjnej, w obszarze ekspozycji historycznego obiektu budowlanego oznaczonym na rysunku planu symbolem OE3, wyłącznie w miejscu lokalizacji drzew usuwanych oraz z zachowaniem tego samego gatunku, jak drzewo usuwane, chyba że inne ustalenia wynikają z decyzji administracyjnej zezwalającej na wycięcie drzewa, z zastrzeżeniem lit. b,

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:

- wprowadzania w obszarze ekspozycji historycznego obiektu budowlanego, oznaczonym na rysunku planu symbolem OE 3: obiektów małej architektury oraz zimozielonych gatunków drzew i gatunków krzewów przekraczających w stanie pełnego wzrostu naturalnego 1,5 m,
- lokalizacji skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej na wskazanych rysunkiem planu liniach ogrodzeń.

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

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

1) dopuszczenie:

- a) stosowania tablic reklamowych wyłącznie na elewacji budynku lub na ogrodzeniu przy furtce lub bramie, w formie pojedynczych tablic z przezroczystego lub półprzezroczystego tworzywa o grubości do 1cm lub tablic z metali półszlachetnych, przy czym wymiar tablicy nie może być większy niż 0,9 m x 0,7 m, montowanych na śrubach dystansowych wyłącznie pionowo przy wejściu do budynku lub na ogrodzeniu przy furtce i w pasie od 1,1 m do 2,2 m od poziomu tego wejścia lub furtki oraz w odległości nie większej niż 0,5 m od krawędzi otworu wejścia lub furtki,
- b) instalacji na terenie maksimum dwóch słupków reklamowych, z tablicami reklamowymi o maksymalnej powierzchni 0,04 m<sup>2</sup> każda;

2) zakaz:

- a) stosowania tablic reklamowych emitujących pulsujące lub fosforyzujące oświetlenie,
- b) stosowania od strony ulic reklamowych siatek ochronnych,
- c) umieszczania treści tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach, szybach oraz na drzwiach.

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 ostatnie;

2) dopuszczenie:

- a) realizacji wyłącznie budynku technicznego, gospodarczego lub garażu w ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- b) nawierzchni posadzki wokół budynku, w tym chodników, dojazdów wyłącznie z bruku, kostek granitowych, a także z płyt kamiennych,
- c) nawierzchni alejek ogrodowych ziemnych, żwirowych;

- 3) wysokość budynku technicznego, gospodarczego lub garażu jedna kondygnacja nadziemna, bez poddaszy użytkowych, z zachowaniem ich maksymalnej wysokości nie więcej niż 5,5 m;



4) nakaz:

- a) wykonania ścian murowanych w projektowanym budynku technicznym, gospodarczym lub garażu, możliwym do realizacji w ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- b) wykonania dachu budynku technicznego, gospodarczego lub garażu, jako dachu mansardowego, o nachyleniu połaci jak na historycznym obiekcie budowlanym oznaczonym na rysunku numerem 6;

5) zakaz:

- a) lokalizacji miejsc składowania poza budynkami surowców i towarów, używanych i wytwarzanych w ramach prowadzonej działalności w obiektach budowlanych lub w ramach użytkowania obiektu budowlanego,
- b) wykańczania elewacji obiektów budowlanych, z wykorzystaniem płytek ceramicznych, elementów winylowych, blach i szkła refleksyjnego;

6) intensywność zabudowy dla terenu maksimum 0,36;

7) wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu maksimum 15%;

8) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu minimum 70%;

9) minimalną powierzchnię działek budowlanych 2000 m<sup>2</sup>;

10) minimalną szerokość frontu działki, w ustalonej linii zabudowy:

- a) od strony ul. Milionowej – 65,0 m,
- b) od strony ul. Przędzalnianej – 40,0 m;

11) ustala się zakaz wydzielania działki budowlanej dla samodzielnej 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 z uwagi na ich niewystępowanie 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 nie formułuje się ustaleń.

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

1) obsługę komunikacyjną poprzez istniejące pojedyncze zjazdy z ulic: Milionowej i Przędzalnianej;

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 m<sup>2</sup> 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 obiektów lub części usługowych pozostałych budynków – licząc łącznie:
- jedno ogólnodostępne stanowisko na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - jedno stanowisko na każdym trzech pracowników,
  - jedno stanowisko dostaw towarów,
- e) dla budynków mieszkalnych lub zmiany sposobu użytkowania istniejącego obiektu budowlanego na cele mieszkaniowe w ilości - minimum 1 stanowisko na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach;
- 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 istniejący wodociąg o średnicy 250 mm, zlokalizowany w ul. Milionowej oraz istniejący wodociąg o średnicy 300 mm zlokalizowany w ul. Przędzalnianej;
- 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 od instalacji kanalizacji sanitarnej podczas prowadzenia działań inwestycyjnych polegających na zmianie sposobu użytkowania lub przebudowie budynków,
  - b) nakaz ograniczenia odpływu wód opadowych poprzez stosowanie urządzeń do wykorzystania ich na miejscu lub retencji terenowej z rozsąceniem w gruncie,
  - c) nakaz instalacji separatorów substancji ropopochodnych i osadników na odpływach wód opadowych z utwardzonych placów postojowych i parkingów;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) podstawowe zasilanie w energię elektryczną, na terenie obszaru objętego niniejszym planem, ze stacji transformatorowo-rozdzielczych poprzez sieć kablową średniego (15kV) i niskiego (0,4kV) napięcia,
  - b) zakaz lokalizowania nowych stacji transformatorowych SN/NN,
  - 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 wytwarzające 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, urządzania i użytkowania terenu ustala się zakaz realizacji innego sposobu urządzania 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%.

§ 6. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **3E** i **4E**, dla których obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się przeznaczenie terenu – stacje energetyczne.

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 nakaz:

- 1) zbiórki odpadów komunalnych i segregacji indywidualnie, w miejscach wyznaczonych wyłącznie w budynkach, w obrębie nieruchomości;
- 2) wywozu i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się, strefę ochrony konserwatorskiej historycznego kształtowania 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 z uwagi na ich niewystępowanie 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, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy ustala się:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu maksimum 100%;
- 2) intensywność zabudowy dla terenu maksimum 1;
- 3) nie określa się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

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 z uwagi na ich niewystępowanie 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 zakaz zabudowy nie formułuje się ustaleń.

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

- 1) obsługę komunikacyjną:
  - a) dla terenu 3E – poprzez zjazd z ulicy Przędzalnianej,
  - b) dla terenu 4E – poprzez zjazd z ulicy Milionowej położonej poza granicami opracowania planu i dojazd lub drogę wewnętrzną w terenie IMWu;
- 2) dla zaopatrzenia w wodę – nie formułuje się ustaleń;
- 3) dla odprowadzenia ścieków komunalnych – nie formułuje się ustaleń;
- 4) dla odprowadzenia wód opadowych – obowiązek zagospodarowania wód opadowych w obrębie nieruchomości, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną wg przepisów i warunków uzgodnionych z dostawcą energii.

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 ustala się stawkę w wysokości 30%.

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

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu, fragment ulicy KD(L) – klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: 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:

- 1) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem umieszczanych na wiatach przystankowych, w miejscach do tego przeznaczonych;
- 2) wolnostojących masztów, stacji bazowych telefonii komórkowej, w tym na masztach;
- 3) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

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

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 z uwagi na ich niewystępowanie 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, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy 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 z uwagi na ich niewystępowanie 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 5KD(L) – fragment ul. Przędzalnianej:

a) klasę L – lokalna,

b) wschodnią linię rozgraniczającą zgodnie z rysunkiem planu,

c) część terenu pod pas drogowy ul. Przędzalnianej, zawartej w granicy planu;

2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

4) zakaz lokalizacji w liniach rozgraniczających, ciągów pieszych i urządzeń obiektów budowlanych, nie związanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego.

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. Przepisy końcowe**

**§ 8.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Tomasz KACPRZAK**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIX/347/11  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 31 sierpnia 2011 r.

Załącznik Nr 1 - arkusz zbiorowy do Uchwały Nr XIX/347/11  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 31 sierpnia 2011 r.  
Zalacznik1 - arkusz zbiorowy.jpg

Załącznik Nr 1 - arkusz 1 do Uchwały Nr XIX/347/11  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 31 sierpnia 2011 r.  
Zalacznik1 - arkusz nr 1.jpg

Załącznik Nr 1 - arkusz 2 do Uchwały Nr XIX/347/11  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 31 sierpnia 2011 r.  
Zalacznik1 - arkusz nr 2.jpg

Załącznik Nr 1 - arkusz 3 do Uchwały Nr XIX/347/11  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 31 sierpnia 2011 r.  
Zalacznik1 - arkusz nr 3.jpg

Załącznik Nr 1 - arkusz 4 do Uchwały Nr XIX/347/11  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 31 sierpnia 2011 r.  
Zalacznik1 - arkusz nr 4.jpg

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY MIASTO ŁÓDŹ  
OBEJMUJĄCEGO OBSZAR DAWNEJ FABRYKI TEODORA STEIGERTA Z WILLĄ,  
POŁOŻONY W ŁODZI PRZY ULICY MILIONOWEJ 53/55.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasto Łódź, obejmujący obszar dawnej fabryki Teodora Steigerta z willą, położony w Łodzi przy ulicy Milionowej 53/55, 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. wpłynęło 5 uwag.

Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 797/VI/11 z dnia 09 czerwca 2011 r. rozpatrzyła uwagi dotyczące projektu planu.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia.

**Uwaga Nr 1**

- z dnia 26 maja 2011 r.

- dotyczy nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Milionowej 53, dz. nr ew. 4/2,

obręb W-29,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem, wymieniona nieruchomość położona jest w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MNu - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. W terenie tym zlokalizowane są zabytki wchodzące w skład historycznego zespołu budowlanego dawnej fabryki Teodora Steigerta z willą, które w części objęte są gminną ewidencją zabytków, i które zostały ustalone planem. Dla terenu tego ustalono wszystkie wymagane przepisami ustalenia związane z zagospodarowaniem, w tym zasady zagospodarowania zabytków i ich otoczenia.

Zgłaszający – ORTEX S.A. – wnosi:

w punktach 1) i 2) swojej uwagi o stworzenie wokół willi Steigerta strefy buforowej bez możliwości realizacji nowej zabudowy – zamiast strefy oznaczonej jako „II” wraz z ograniczeniem dotychczasowych ustaleń § 5 uchwały wyłącznie w tej strefie.

Wyjaśnienie:

Przyjęte ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego mają na celu – zgodnie z celem jego opracowania określonym w uzasadnieniu uchwały Rady Miejskiej w 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:

- a) zachowania i poddania działaniom konserwatorskim zabudowania fabryczne, zmierzające do przywrócenia ich wyglądu,
- b) ochronę historycznego założenia fabryczno-rezydencjonalnego, w postaci zespołu zabudowań fabrycznych i willi wraz z zakazem wnoszenia obiektów dysharmonizujących na terenie ogrodu.

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. Opracowanie to miało na celu ustalenie historii zmian przestrzennych w obszarze planu, tak w kontekście przekształceń zespołu zabudowy od chwili powstania, jak i w kontekście otoczenia (stanowiącego świadectwo pierwotnego założenia lokacji zespołu zabudowy),

a które nie jest objęte planem. Tak zebrane informacje pozwalają w sposób precyzyjny ustalić, co w obecnej chwili stanowi wartość historyczną w obszarze planu (przedmiot ochrony). Ponadto możliwe było określenie elementów, które winny podlegać ochronie z uwagi na zachowany stan pierwotny, 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. W założeniach tych wskazano elementy/problemy konieczne do rozstrzygnięcia i uwzględnienia przy opracowaniu planu, wyrażone w poniższych punktach:

1. Zespół ukształtowany w okresie najbardziej dynamicznego okresu rozwoju łódzkiego przemysłu na przełomie XIX i XX w. którego najważniejsze komponenty stanowią zabudowania fabryczne o wciąż częściowo zniekształconych lub utraconych relacjach funkcjonalnych, w którym to zespole zakłócony został czytelny pierwotny gabaryt działki.

2. Obszar stanowi strefę sąsiadującą (otulinę) z historyczną dzielnicą – terenem dawnych posiadłości wodno-fabrycznych – miejscem powstania wielkich zakładów włókienniczych (...). Występujące w obrębie poszczególnych obszarów akcenty wysokościowe (wieże, kominy lub masywy głównych obiektów produkcyjnych) stanowią ważne/czytelne/ sugestywne akcenty krajobrazowe także w szerszym kontekście, tzn. w panoramach i sylwetach większych obszarów, wykraczających poza jednostkę objętą planem. (...).

3. Obszar zawiera w swych granicach budowle charakterystyczne dla łódzkiej architektury przemysłowej o różnym stopniu zachowania, zachowujące jednak swe podstawowe, reprezentatywne dla tej grupy cechy formalne, rozwiązania techniczne i detale. Zespół (d. fabryka Steigerta) tworzy typowy dla Łodzi XIX/XX w. układ fabryka – rezydencja.

4. W zespole występuje zjawisko niekontrolowanych wyburzeń historycznych elementów, ich przekształceń-przebudów i modernizacji prowadzonych bez nadzoru konserwatorskiego: bezpardonowo naruszających historyczny wystrój i pierwotne rozwiązania wewnętrzne, obejmujących wymianę konstrukcji i likwidację detali (...). Te negatywne zjawiska – zwłaszcza naruszanie pierwotnej jednolitości, hierarchii i logiki potęguje wprowadzanie nowej zabudowy naruszającej pierwotny układ przestrzenny, pozbawionej zazwyczaj walorów architektonicznych i niedopasowanej do otoczenia.

Konkluzje odnośnie wytycznych konserwatorskich:

1. niezbędne jest opracowanie szczegółowych wytycznych obejmujących całość problematyki ochrony elementów środowiska kulturowego znajdujących się na ww. obszarze. W tym: wskazujące konkretne obiekty/zespoły/elementy układu budowlanego, konstrukcji, wystroju, wyposażenia, które (jeśli nie są chronione prawnie) w wyniku zapisów planu powinny znaleźć się pod ochroną lub/i podlegać działaniom zmierzającym do przywrócenia im pierwotnego (ustalonego drogą badań) wyglądu, renowacji lub innym, mającym charakter prac konserwatorskich. Analogiczne wskazania powinny dotyczyć elementów/miejsc poddanych znacznym przekształceniom/ dezintegracji lub zniszczonym, z pozycji konserwatorskich wymagających szczególnego traktowania, choć nie konieczne przywrócenia w pierwotnej postaci (np. lokalizacje wyburzonych obiektów przemysłowych, pierwotne bramy i wjazdy itp.);

2. ustalenia planu powinny swymi zapisami wprowadzać działania naprawcze: dążyć do przywrócenia spójności naruszonych historycznych układów przestrzennych, przyczyniać się do ich konsolidacji. Tu jednym z głównych postulatów powinien być zakaz dokonywania wtórnych podziałów i dążenie do likwidacji takowych, dokonanych w przeszłości i niezgodnych z ustaloną, historyczną dyspozycją działki;

3. ustalenia planu powinny zawierać również wskazania odnoszące się do elementów dysharmonizujących, postulowanych do likwidacji. Odnosi się to zarówno do obiektów kubaturowych, jak i elementów informacji wizualnej/reklam;

4. istotne jest także określenie dopuszczalnego zakresu zmian/modernizacji (w tym możliwości lokalizacyjnych dla nowych obiektów) wraz z precyzyjnymi zapisami odnośnie ich skali/gabarytów, położenia, materiałów wykończeniowych oraz kolorystyki niekolidujących/zgodnych z rozwiązaniami występującymi we wskazanych przykładach zabudowy historycznej. Jednym z kryteriów wyboru tych lokalizacji jest określenie/zbadanie potencjalnego ich wpływu na otoczenie – w przypadku omawianego obszaru odnosi się to do problemu przesłonięcia wglądu na historyczną zabudowę lub jej elementy (np. wieże);



5. celowe wydaje się przy tym wskazanie wybranych elementów wystroju/wyposażenia (w przypadku możliwości adaptacji historycznych obiektów), które bezwzględnie powinny zostać zachowane in situ, w formie „świadków”. Dotyczy to m.in. przykładów ślusarki/stolarski okiennej, elementów konstrukcji, posadzek, nawierzchni itp.);

6. ze względu na istniejące uwarunkowania niezbędne jest opracowanie analiz (w pierwszym rzędzie krajobrazowej, ale też historyczno-urbanistycznej) na terenach przyległych, które wskażą istniejące, możliwe do przywrócenia, skorygowania relacje widokowe i inne, np. istniejące w przeszłości - komunikacyjne lub funkcjonalne powiązania.

Sporządzone w oparciu o podane powyżej zalecenia i uwarunkowania opracowanie historyczno-przestrzenne obrazuje stan pierwotny zespołu fabryczno-rezydencjonalnego, fazy jego przekształceń oraz stan zachowania.

Ponadto w opracowaniu historyczno-przestrzennym sformułowano m.in. zalecenie ustalenia w planie wnętrza urbanistycznych, ciągów i punktów ekspozycji, które dadzą podstawę do określenia wymagań w zakresie kształtowania zabudowy w obszarze planu gwarantującą ekspozycję zespołu zabudowy.

Wszystkie wymienione elementy dały podstawę do sformułowania metod ochrony zabytków poprzez określenie szeregu dopuszczeń, zakazów i nakazów.

Ogólnie należy stwierdzić, że przedmiotem ochrony ustalono w planie zespół zabudowy, na który składają się obiekty dawniej fabryczne jak i dawniej rezydencji fabrykanckiej, których układ zachował się w całości stanowiąc element dziedzictwa historycznego miasta. Z uwagi na zachowanie zarówno szeregu elementów wystroju budynków (detali architektonicznych) ustalono też ich ochronę, jako kolejnego świadka minionej świetności poszczególnych obiektów i zespołu jako całości, a zapewniających temu zespołowi taką świetność w najbliższej przyszłości. Przyjęte w planie ustalenia zapewnią utrzymanie pierwotnej formy zespołu, tak w zakresie układu urbanistycznego (na który składają się układ zabudowy, ilość obiektów, ich lokalizacja wraz z powierzchnią zabudowy, wysokością i zagospodarowaniem otoczenia tj. wnętrza, ogrodu), jak i poszczególnych budynków i budowli. Całość ustaleń planu pozwala na spełnienie postulatów określonych w zaleceniach WKZ, MKZ i autora założeń opracowania historyczno-przestrzennego dr hab. inż. arch. Jana Salma – prof. nadzw. Politechniki Łódzkiej.

Przyjęcie zgłoszonej uwagi spowoduje - w połączeniu z treścią wniosku o prawo nowej zabudowy na terenie pierwotnego ogrodu historycznego zespołu budowlanego:

- wprowadzenie nowego układu zabudowy, którego proponowane w dalszej treści uwagi parametry, stanowiąc będą konkurencją przestrzenną dla istniejącego budynku willi (wysokość willi to ok. 15,0 m, zaś postulowana przez składającego uwagę wysokość nowej zabudowy w odległości ok. 25,0 m od willi - zabytku to 18,0 m); rozwiązanie to zniszczy układ urbanistyczny opisany powyżej;
- wprowadzenie nowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w postulowanej przez wnioskodawcę części dzisiejszego ogrodu, wprowadzi też zapotrzebowanie na zajęcie kolejnej części terenu ogrodu na cele tej zabudowy, jak i pozostałej zabudowy w postaci istniejącej willi-zabytku; zapotrzebowanie to wynikać będzie zarówno z uwagi na potrzeby realizacji miejsc postojowych (dla budynku willi brak jest możliwości wykonania choćby garażu w bryle budynku z racji na pozostałe ustalenia planu, które mają gwarantować minimalną ingerencję w zabytkowy budynek, jak i budowy nowego budynku wielorodzinnego), a których nie będzie można wykonać w pasie drogowym, z uwagi na położenie działki bezpośrednio w obrębie skrzyżowania ulic oraz potrzebę realizacji miejsc do rekreacji służącej tej zabudowie; w ten sposób istnieje wysokie prawdopodobieństwo, graniczące z pewnością zniszczenia układu urbanistycznego zespołu zabudowy fabryczno-rezydencjonalnej poprzez ograniczenie wielkości ogrodu i wykorzystania jego części lub całości na inne cele;

- docelowe zagospodarowanie postulowane przez składającego uwagę, doprowadza do wyraźnego wyodrębnienia dwóch typów – zespołów zabudowy, w obszarze planu; pierwszy w postaci zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ulicy Przędzalnianej, na który składałyby się: budynek willi, planowany (wobec treści uwagi) budynek wielorodzinny w obecnym ogrodzie oraz planowany (opisywany w uzasadnieniu treści uwagi) budynek wielorodzinny na działce 5/1 (poza granicami opracowania); drugi zespół zabudowy to usytuowana na odrębnej działce część dzisiejszego historycznego zespołu budowlanego w postaci dawnych budynków fabrycznych; pomiędzy tymi zespołami nastąpi brak połączeń wizualnych (możliwych choćby z dostępnego wnętrza zabudowy na działce 3/6 lub z ulicy Przędzalnianej) oraz dominacja zabudowy wielorodzinnej przy ulicy Przędzalnianej (nowe budynki wielorodzinne w połączeniu z wielkością willi stworzą odbiór przestrzenny tej części zabudowy, jako odrębnego zespołu od zabudowań fabrycznych); taka sytuacja zniszczy istniejący zabytek ustalony w planie - historyczny zespół budowlany.

Zatem należy uznać, że postulowana w treści uwagi forma zagospodarowania całkowicie zniszczy pierwotne założenia fabryczno-rezydencjonalnego zespołu budowlanego i zachowany układ urbanistyczny, naruszając tym samym ochronę dziedzictwa kulturowego miasta.

w punkcie 3) swojej uwagi, o dopuszczenie na pozostałej części działki 4/2 nowej zabudowy – wielorodzinnej mieszkaniowej z usługami (zmiana przeznaczenia części działki z 2MNU na 1MWu) oraz określenie nowych, proponowanych parametrów zabudowy.

Wyjaśnienie

Uwzględniając wyjaśnienie dotyczące punktów 1) i 2) złożonej uwagi, tj. wprowadzenia stref, w którym wskazano przyczyny braku możliwości wprowadzenia nowej zabudowy na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MNU - a tym samym na części działki nr 4/2 - nie istnieje możliwość zmiany planu w zakresie parametrów nowej zabudowy na działce nr 4/2.

**Prezydent Miasta Łodzi postanowiła uwagi nie uwzględnić.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła uwagi nie uwzględnić.**

**Uwaga Nr 2**

- z dnia 26 maja 2011 r.

- dotyczy nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Milionowej 53, dz. nr ew. 4/2,

obręb W-29,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem, wymieniona nieruchomość położona jest w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MNU - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. W terenie tym zlokalizowane są zabytki wchodzące w skład historycznego zespołu budowlanego dawnej fabryki Teodora Steigerta z willą, 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 – Willa Steigerta Szczepanik i wspólnicy sp. z o.o. (w organizacji) – wnosi:

w punktach 1) i 2) swojej uwagi o stworzenie wokół willi Steigerta strefy buforowej bez możliwości realizacji nowej zabudowy – zamiast strefy oznaczonej jako „II” wraz z ograniczeniem dotychczasowych ustaleń § 5 uchwały wyłącznie w tej strefie.

Wyjaśnienie:

Przyjęte ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego mają na celu – zgodnie z celem jego opracowania określonym w uzasadnieniu uchwały Rady Miejskiej w 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:

- a) zachowania i poddania działaniom konserwatorskim zabudowania fabryczne, zmierzające do przywrócenia ich wyglądu,
- b) ochronę historycznego założenia fabryczno-rezydencjonalnego, w postaci zespołu zabudowań fabrycznych i willi wraz z zakazem wnoszenia obiektów dysharmonizujących na terenie ogrodu.

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. Opracowanie to miało na celu ustalenie historii zmian przestrzennych w obszarze planu, tak w kontekście przekształceń zespołu zabudowy od chwili powstania, jak i w kontekście otoczenia (stanowiącego świadectwo pierwotnego założenia lokacji zespołu zabudowy), a które nie jest objęte planem. Tak zebrane informacje pozwalają w sposób precyzyjny ustalić, co w obecnej chwili stanowi wartość historyczną w obszarze planu (przedmiot ochrony). Ponadto możliwe było określenie elementów, które winny podlegać ochronie z uwagi na zachowany stan pierwotny, 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. W założeniach tych wskazano elementy/problemy konieczne do rozstrzygnięcia i uwzględnienia przy opracowaniu planu, wyrażone w poniższych punktach:

1. Zespół ukształtowany w okresie najbardziej dynamicznego okresu rozwoju łódzkiego przemysłu na przełomie XIX i XX w. którego najważniejsze komponenty stanowią zabudowania fabryczne o wciąż częściowo zniekształconych lub utraconych relacjach funkcjonalnych, w którym to zespole zakłócony został czytelny pierwotny gabaryt działki;

2. Obszar stanowi strefę sąsiadującą (otulinę) z historyczną dzielnicą – terenem dawnych posiadłości wodno-fabrycznych – miejscem powstania wielkich zakładów włókienniczych (...). Występujące w obrębie poszczególnych obszarów akcenty wysokościowe (wieże, kominy lub masywy głównych obiektów produkcyjnych) stanowią ważne/czytelne/sugestywne akcenty krajobrazowe także w szerszym kontekście, tzn. w panoramach i sylwetkach większych obszarów, wykraczających poza jednostkę objętą planem (...);

3. Obszar zawiera w swych granicach budowle charakterystyczne dla łódzkiej architektury przemysłowej o różnym stopniu zachowania, zachowujące jednak swe podstawowe, reprezentatywne dla tej grupy cechy formalne, rozwiązania techniczne i detale. Zespół (d. fabryka Steigerta) tworzy typowy dla Łodzi XIX/XX w. układ fabryka – rezydencja;

4. W zespole występuje zjawisko niekontrolowanych wyburzeń historycznych elementów, ich przekształceń-przebudów i modernizacji prowadzonych bez nadzoru konserwatorskiego: bezpardonowo naruszających historyczny wystrój i pierwotne rozwiązania wewnętrzne, obejmujących wymianę konstrukcji i likwidację detali (...). Te negatywne zjawiska – zwłaszcza naruszanie pierwotnej jednolitości, hierarchii i logiki potęguje wprowadzanie nowej zabudowy naruszającej pierwotny układ przestrzenny, pozbawionej zazwyczaj walorów architektonicznych i niedopasowanej do otoczenia.

Konkluzje odnośnie wytycznych konserwatorskich:

1. niezbędne jest opracowanie szczegółowych wytycznych obejmującą całość problematyki ochrony elementów środowiska kulturowego znajdujących się na ww. obszarze. W tym: wskazujące konkretne obiekty/zespoły/elementy układu budowlanego, konstrukcji, wystroju, wyposażenia, które (jeśli nie są chronione prawnie) w wyniku zapisów planu powinny znaleźć się pod ochroną lub/i podlegać działaniom zmierzającym do przywrócenia im pierwotnego (ustalonego drogą badań) wyglądu, renowacji lub innym, mającym charakter prac konserwatorskich. Analogiczne wskazania powinny dotyczyć elementów/miejsc poddanych znacznym przekształceniom/ dezintegracji lub zniszczonym, z pozycji konserwatorskich wymagających szczególnego traktowania, choć niekoniecznie przywrócenia w pierwotnej postaci (np. lokalizacje wyburzonych obiektów przemysłowych, pierwotne bramy i wjazdy itp.);

2. ustalenia planu powinny swymi zapisami wprowadzać działania naprawcze: dążyć do przywrócenia spójności naruszonych historycznych układów przestrzennych, przyczyniać się do ich konsolidacji. Tu jednym z głównych postulatów powinien być zakaz dokonywania wtórnych podziałów i dążenie do likwidacji takowych, dokonanych w przeszłości i niezgodnych z ustaloną, historyczną dyspozycją działki;

3. ustalenia planu powinny zawierać również wskazania odnoszące się do elementów dysharmonizujących, postulowanych do likwidacji. Odnosi się to zarówno do obiektów kubaturowych, jak i elementów informacji wizualnej/reklam;

4. istotne jest także określenie dopuszczalnego zakresu zmian/modernizacji (w tym możliwości lokalizacyjnych dla nowych obiektów) wraz z precyzyjnymi zapisami odnośnie ich skali/gabarytów, położenia, materiałów wykończeniowych oraz kolorystyki niekolidujących/zgodnych z rozwiązaniami występującymi we wskazanych przykładach zabudowy historycznej. Jednym z kryteriów wyboru tych lokalizacji jest określenie/zbadanie potencjalnego ich wpływu na otoczenie – w przypadku omawianego obszaru odnosi się to do problemu przesłonięcia wglądu na historyczną zabudowę lub jej elementy (np. wieże);

5. celowe wydaje się przy tym wskazanie wybranych elementów wystroju/wyposażenia (w przypadku możliwości adaptacji historycznych obiektów), które bezwzględnie powinny zostać zachowane in situ, w formie „świadków”. Dotyczy to m.in. przykładów ślusarki/stolarki okiennej, elementów konstrukcji, posadzek, nawierzchni itp.);

6. ze względu na istniejące uwarunkowania niezbędne jest opracowanie analiz (w pierwszym rzędzie krajobrazowej, ale też historyczno-urbanistycznej) na terenach przyległych, które wskażą istniejące, możliwe do przywrócenia, skorygowania relacje widokowe i inne, np. istniejące w przeszłości - komunikacyjne lub funkcjonalne powiązania.

Sporządzone w oparciu o podane powyżej zalecenia i uwarunkowania opracowanie historyczno-przestrzenne obrazuje stan pierwotny zespołu fabryczno-rezydencjonalnego, fazy jego przekształceń oraz stan zachowania.

Ponadto w opracowaniu historyczno-przestrzennym sformułowano m.in. zalecenie ustalenia w planie wnętrza urbanistycznych, ciągów i punktów ekspozycji, które dadzą podstawę do określenia wymagań w zakresie kształtowania zabudowy w obszarze planu gwarantującą ekspozycję zespołu zabudowy.

Wszystkie wymienione elementy dały podstawę do sformułowania metod ochrony zabytków poprzez określenie szeregu dopuszczeń, zakazów i nakazów.

Ogólnie należy stwierdzić, że przedmiotem ochrony ustalono w planie zespół zabudowy, na który składają się obiekty dawniej fabryczne, jak i dawniej rezydencji fabrykanckiej, których układ zachował się w całości stanowiąc element dziedzictwa historycznego miasta. Z uwagi na zachowanie zarówno szeregu elementów wystroju budynków (detali architektonicznych) ustalono też ich ochronę, jako kolejnego świadka minionej świetności poszczególnych obiektów i zespołu jako całości, a zapewniających temu zespołowi taką świetność w najbliższej przyszłości. Przyjęte w planie ustalenia zapewnią utrzymanie pierwotnej formy zespołu tak w zakresie układu urbanistycznego (na który składają się układ zabudowy, ilość obiektów, ich lokalizacja wraz z powierzchnią zabudowy, wysokością i zagospodarowaniem otoczenia tj. wewnątrz, ogrodu) jak i poszczególnych budynków i budowli. Całość ustaleń planu pozwala na spełnienie postulatów określonych w zaleceniach WKZ, MKZ i autora założeń opracowania historyczno-przestrzennego dr hab. inż. arch. Jana Salma – prof. nadzw. Politechniki Łódzkiej.

Przyjęcie zgłoszonej uwagi spowoduje - w połączeniu z treścią wniosku o prawo nowej zabudowy na terenie pierwotnego ogrodu historycznego zespołu budowlanego:

- wprowadzenie nowego układu zabudowy, którego proponowane w dalszej treści uwagi parametry, stanowiąc będą konkurencją przestrzenną dla istniejącego budynku willi (wysokość willi to ok. 15,0 m, zaś postulowana przez składającego uwagę wysokość nowej zabudowy w odległości ok. 25,0 m od willi - zabytku to 18,0 m); rozwiązanie to zniszczy układ urbanistyczny opisany powyżej,
- wprowadzenie nowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w postulowanej przez wnioskodawcę części dzisiejszego ogrodu, wprowadzi też zapotrzebowanie na zajęcie kolejnej części terenu ogrodu na cele tej zabudowy jak i pozostałej zabudowy w postaci istniejącej willi-zabytku; zapotrzebowanie to wynikać będzie zarówno z uwagi na potrzeby realizacji miejsc postojowych (dla budynku willi brak jest możliwości wykonania choćby garażu w bryle budynku z racji na pozostałe ustalenia planu, które mają gwarantować minimalną ingerencję w zabytkowy budynek, jak i nowego budynku wielorodzinnego), a których nie będzie można wykonać w pasie drogowym, z uwagi na położenie działki bezpośrednio w obrębie skrzyżowania ulic oraz potrzeby realizacji miejsc do rekreacji służącej tej zabudowie; w ten sposób istnieje wysokie prawdopodobieństwo, graniczące z pewnością zniszczenia układu urbanistycznego zespołu zabudowy fabryczno-rezydencjonalnej poprzez ograniczenie wielkości ogrodu i wykorzystania jego części lub całości na inne cele,

- docelowe zagospodarowanie postulowane przez składającego uwagę, doprowadza do wyraźnego wyodrębnienia dwóch typów – zespołów zabudowy, w obszarze planu; pierwszy w postaci zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ulicy Przędzalnianej, na który składałyby się: budynek willi, planowany (wobec treści uwagi) budynek wielorodzinny w obecnym ogrodzie oraz planowany (opisywany w uzasadnieniu treści uwagi) budynek wielorodzinny na działce 5/1 (poza granicami opracowania); drugi zespół zabudowy to usytuowana na odrębnej działce część dzisiejszego historycznego zespołu budowlanego w postaci dawnych budynków fabrycznych; pomiędzy tymi zespołami nastąpi brak połączeń wizualnych (możliwych choćby z dostępnego wnętrza zabudowy na działce 3/6 lub z ulicy Przędzalnianej) oraz dominacja zabudowy wielorodzinnej przy ulicy Przędzalnianej (nowe budynki wielorodzinne w połączeniu z wielkością willi stworzą odbiór przestrzenny tej części zabudowy, jako odrębnego zespołu od zabudowań fabrycznych); taka sytuacja zniszczy istniejący zabytek ustalony w planie - historyczny zespół budowlany.

Zatem należy uznać, że postulowana w treści uwagi forma zagospodarowania całkowicie zniszczy pierwotne założenia fabryczno-rezydencjonalnego zespołu budowlanego i zachowany układ urbanistyczny, naruszając tym samym ochronę dziedzictwa kulturowego miasta.

w punkcie 3) swojej uwagi, o dopuszczenie na pozostałej części działki 4/2 nowej zabudowy – wielorodzinnej mieszkaniowej z usługami (zmiana przeznaczenia części działki z 2MNU na 1MWu) oraz określenie nowych, proponowanych parametrów zabudowy.

Wyjaśnienie:

Uwzględniając wyjaśnienie dotyczące punktów 1) i 2) złożonej uwagi, tj. wprowadzenia stref, w którym wskazano przyczyny braku możliwości wprowadzenia nowej zabudowy na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MNU - a tym samym na części działki nr 4/2 - nie istnieje możliwość zmiany planu w zakresie parametrów nowej zabudowy na działce nr 4/2.

**Prezydent Miasta Łodzi postanowiła uwagi nie uwzględnić.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła uwagi nie uwzględnić.**

### **Uwaga Nr 3**

- z dnia 26 maja 2011 r.

- dotyczy nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Milionowej 53, dz. nr ew. 4/2,

obręb W-29,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem, wymieniona nieruchomość położona jest w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MNU - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. W terenie tym zlokalizowane są zabytki wchodzące w skład historycznego zespołu budowlanego dawnej fabryki Teodora Steigerta z willą, 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 – Maciej Szczepanik – wnosi:

w punktach 1) i 2) swojej uwagi o stworzenie wokół willi Steigerta strefy buforowej bez możliwości realizacji nowej zabudowy – zamiast strefy oznaczonej jako „II” wraz z ograniczeniem dotychczasowych ustaleń § 5 uchwały wyłącznie w tej strefie.

Wyjaśnienie:

Przyjęte ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego mają na celu – zgodnie z celem jego opracowania określonym w uzasadnieniu uchwały Rady Miejskiej w 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:

- a) zachowania i poddania działaniom konserwatorskim zabudowania fabryczne, zmierzające do przywrócenia ich wyglądu,
- b) ochronę historycznego założenia fabryczno-rezydencjonalnego, w postaci zespołu zabudowań fabrycznych i willi wraz z zakazem wnoszenia obiektów dysharmonizujących na terenie ogrodu.

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. Opracowanie to miało na celu ustalenie historii zmian przestrzennych w obszarze planu, tak w kontekście przekształceń zespołu zabudowy od chwili powstania, jak i w kontekście otoczenia (stanowiącego świadectwo pierwotnego założenia lokacji zespołu zabudowy), a które nie jest objęte planem. Tak zebrane informacje pozwalają w sposób precyzyjny ustalić, co w obecnej chwili stanowi wartość historyczną w obszarze planu (przedmiot ochrony). Ponadto możliwe było określenie elementów, które winny podlegać ochronie z uwagi na zachowany stan pierwotny, 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. W założeniach tych wskazano elementy/problemy konieczne do rozstrzygnięcia i uwzględnienia przy opracowaniu planu, wyrażone w poniższych punktach:

1. Zespół ukształtowany w okresie najbardziej dynamicznego okresu rozwoju łódzkiego przemysłu na przełomie XIX i XX w., którego najważniejsze komponenty stanowią zabudowania fabryczne o wciąż częściowo zniekształconych lub utraconych relacjach funkcjonalnych, w którym to zespole zakłócony został czytelny pierwotny gabaryt działki.

2. Obszar stanowi strefę sąsiadującą (otulinę) z historyczną dzielnicą – terenem dawnych posiadeli wodno-fabrycznych – miejscem powstania wielkich zakładów włókienniczych (...). Występujące w obrębie poszczególnych obszarów akcenty wysokościowe (wieże, kominy lub masywy głównych obiektów produkcyjnych) stanowią ważne/czytelne/sugestywne akcenty krajobrazowe także w szerszym kontekście, tzn. w panoramach i sylwetach większych obszarów, wykraczających poza jednostkę objętą planem (...).

3. Obszar zawiera w swych granicach budowle charakterystyczne dla łódzkiej architektury przemysłowej o różnym stopniu zachowania, zachowujące jednak swe podstawowe, reprezentatywne dla tej grupy cechy formalne, rozwiązania techniczne i detale. Zespół (d. fabryka Steigerta) tworzy typowy dla Łodzi XIX/XX w. układ fabryka – rezydencja.

4. W zespole występuje zjawisko niekontrolowanych wyburzeń historycznych elementów, ich przekształceń-przebudów i modernizacji prowadzonych bez nadzoru konserwatorskiego: bezpardonowo naruszających historyczny wystrój i pierwotne rozwiązania wewnętrzne, obejmujących wymianę konstrukcji i likwidację detali (...). Te negatywne zjawiska – zwłaszcza naruszanie pierwotnej jednolitości, hierarchii i logiki potęguje wprowadzanie nowej zabudowy naruszającej pierwotny układ przestrzenny, pozbawionej zazwyczaj walorów architektonicznych i niedopasowanej do otoczenia.

Konkluzje odnośnie wytycznych konserwatorskich:

1. niezbędne jest opracowanie szczegółowych wytycznych obejmującą całość problematyki ochrony elementów środowiska kulturowego znajdujących się na ww. obszarze. W tym: wskazujące konkretne obiekty/zespoły/elementy układu budowlanego, konstrukcji, wystroju, wyposażenia, które (jeśli nie są chronione prawnie) w wyniku zapisów planu powinny znaleźć się pod ochroną lub/i podlegać działaniom zmierzającym do przywrócenia im pierwotnego (ustalonego drogą badań) wyglądu, renowacji lub innym, mającym charakter prac konserwatorskich. Analogiczne wskazania powinny dotyczyć elementów/miejsc poddanych znacznym przekształceniom/dezintegracji lub zniszczonym, z pozycji konserwatorskich wymagających szczególnego traktowania, choć niekoniecznie przywrócenia w pierwotnej postaci (np. lokalizacje wyburzonych obiektów przemysłowych, pierwotne bramy i wjazdy itp.);

2. ustalenia planu powinny swymi zapisami wprowadzać działania naprawcze: dążyć do przywrócenia spójności naruszonych historycznych układów przestrzennych, przyczyniać się do ich konsolidacji. Tu jednym z głównych postulatów powinien być zakaz dokonywania wtórnych podziałów i dążenie do likwidacji takowych, dokonanych w przeszłości i niezgodnych z ustaloną, historyczną dyspozycją działki.

3. ustalenia planu powinny zawierać również wskazania odnoszące się do elementów dysharmonizujących, postulowanych do likwidacji. Odnosi się to zarówno do obiektów kubaturowych, jak i elementów informacji wizualnej/reklam;

4. istotne jest także określenie dopuszczalnego zakresu zmian/modernizacji (w tym możliwości lokalizacyjnych dla nowych obiektów) wraz z precyzyjnymi zapisami odnośnie ich skali/gabarytów, położenia, materiałów wykończeniowych oraz kolorystyki niekolidujących/zgodnych z rozwiązaniami występującymi we wskazanych przykładach zabudowy historycznej. Jednym z kryteriów wyboru tych lokalizacji jest określenie/zbadanie potencjalnego ich wpływu na otoczenie – w przypadku omawianego obszaru odnosi się to do problemu przesłonięcia wglądu na historyczną zabudowę lub jej elementy (np. wieże);

5. celowe wydaje się przy tym wskazanie wybranych elementów wystroju/wyposażenia (w przypadku możliwości adaptacji historycznych obiektów), które bezwzględnie powinny zostać zachowane in situ, w formie „świadców”. Dotyczy to m.in. przykładów ślusarki/stolarki okiennej, elementów konstrukcji, posadzek, nawierzchni itp.);

6. ze względu na istniejące uwarunkowania niezbędne jest opracowanie analiz (w pierwszym rzędzie krajobrazowej, ale też historyczno-urbanistycznej) na terenach przyległych, które wskażą istniejące, możliwe do przywrócenia, skorygowania relacje widokowe i inne, np. istniejące w przeszłości - komunikacyjne lub funkcjonalne powiązania.

Sporządzone w oparciu o podane powyżej zalecenia i uwarunkowania opracowanie historyczno-przestrzenne obrazuje stan pierwotny zespołu fabryczno-rezydencjonalnego, fazy jego przekształceń oraz stan zachowania. Ponadto w opracowaniu historyczno-przestrzennym sformułowano m.in. zalecenie ustalenia w planie wnętrza urbanistycznych, ciągów i punktów ekspozycji, które dadzą podstawę do określenia wymagań w zakresie kształtowania zabudowy w obszarze planu gwarantującą ekspozycję zespołu zabudowy. Wszystkie wymienione elementy dały podstawę do sformułowania metod ochrony zabytków poprzez określenie szeregu dopuszczeń, zakazów i nakazów. Ogólnie należy stwierdzić, że przedmiotem ochrony ustalono w planie zespół zabudowy, na który składają się obiekty dawniej fabryczne, jak i dawniej rezydencji fabrykanckiej, których układ zachował się w całości stanowiąc element dziedzictwa historycznego miasta. Z uwagi na zachowanie zarówno szeregu elementów wystroju budynków (detali architektonicznych) ustalono też ich ochronę, jako kolejnego świadka minionej świetności poszczególnych obiektów i zespołu jako całości, a zapewniających temu zespołowi taką świetność w najbliższej przyszłości. Przyjęte w planie ustalenia zapewnią utrzymanie pierwotnej formy zespołu tak w zakresie układu urbanistycznego (na który składają się układ zabudowy, ilość obiektów, ich lokalizacja wraz z powierzchnią zabudowy, wysokością i zagospodarowaniem otoczenia tj. wnętrza, ogrodu), jak i poszczególnych budynków i budowli. Całość ustaleń planu pozwala na spełnienie postulatów określonych w zaleceniach WKZ, MKZ i autora założeń opracowania historyczno-przestrzennego dr hab. inż. arch. Jana Salma – prof. nadzw. Politechniki Łódzkiej. Przyjęcie zgłoszonej uwagi spowoduje - w połączeniu z treścią wniosku o prawo nowej zabudowy na terenie pierwotnego ogrodu historycznego zespołu budowlanego:

- wprowadzenie nowego układu zabudowy, którego proponowane w dalszej treści uwagi parametry, stanowiąc będą konkurencję przestrzenną dla istniejącego budynku willi (wysokość willi to ok. 15,0 m, zaś postulowana przez składającego uwagę wysokość nowej zabudowy w odległości ok. 25,0 m od willi - zabytku to 18,0 m); rozwiązanie to zniszczy układ urbanistyczny opisany powyżej;
- wprowadzenie nowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w postulowanej przez wnioskodawcę części dzisiejszego ogrodu, wprowadzi też zapotrzebowanie na zajęcie kolejnej części terenu ogrodu na cele tej zabudowy, jak i pozostałej zabudowy w postaci istniejącej willi-zabytku; zapotrzebowanie to wynikać będzie zarówno z uwagi na potrzeby realizacji miejsc postojowych (dla budynku willi brak jest możliwości wykonania choćby garażu w bryle budynku z racji na pozostałe ustalenia planu, które mają gwarantować minimalną ingerencję w zabytkowy budynek, jak i wielorodzinnego nowego), a których nie będzie można wykonać w pasie drogowym, z uwagi na położenie działki bezpośrednio w obrębie skrzyżowania ulic oraz potrzeby realizacji miejsc do rekreacji służącej tej zabudowie; w ten sposób istnieje wysokie prawdopodobieństwo, graniczące z pewnością zniszczenia układu urbanistycznego zespołu zabudowy fabryczno-rezydencjonalnej poprzez ograniczenie wielkości ogrodu i wykorzystania jego części lub całości na inne cele;

- docelowe zagospodarowanie postulowane przez składającego uwagę, doprowadza do wyraźnego wyodrębnienia dwóch typów – zespołów zabudowy, w obszarze planu; pierwszy w postaci zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ulicy Przędzalnianej, na który składały by się: budynek willi, planowany (wobec treści uwagi) budynek wielorodzinny w obecnym ogrodzie oraz planowany (opisywany w uzasadnieniu treści uwagi) budynek wielorodzinny na działce 5/1 (poza granicami opracowania); drugi zespół zabudowy to usytuowana na odrębnej działce część dzisiejszego historycznego zespołu budowlanego w postaci dawnych budynków fabrycznych; pomiędzy tymi zespołami nastąpi brak połączeń wizualnych (możliwych choćby z dostępnego wnętrza zabudowy na działce 3/6 lub z ulicy Przędzalnianej) oraz dominacja zabudowy wielorodzinnej przy ulicy Przędzalnianej (nowe budynki wielorodzinne w połączeniu z wielkością willi stworzą odbiór przestrzenny tej części zabudowy, jako odrębnego zespołu od zabudowań fabrycznych); taka sytuacja zniszczy istniejący zabytek ustalony w planie - historyczny zespół budowlany.

Zatem należy uznać, że postulowana w treści uwag forma zagospodarowania całkowicie zniszczy pierwotne założenia fabryczno-rezydencjonalnego zespołu budowlanego i zachowany układ urbanistyczny, naruszając tym samym ochronę dziedzictwa kulturowego miasta.

w punkcie 3) swojej uwagi, o dopuszczenie na pozostałej części działki 4/2 nowej zabudowy – wielorodzinnej mieszkaniowej z usługami (zmiana przeznaczenia części działki z 2MNu na 1MWu) oraz określenie nowych, proponowanych parametrów zabudowy.

Wyjaśnienie

Uwzględniając wyjaśnienie dotyczące punktów 1) i 2) złożonej uwagi, tj. wprowadzenia stref, w którym wskazano przyczyny braku możliwości wprowadzenia nowej zabudowy na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MNu - a tym samym na części działki nr 4/2 - nie istnieje możliwość zmiany planu w zakresie parametrów nowej zabudowy na działce nr 4/2.

**Prezydent Miasta Łodzi postanowiła uwagi nie uwzględnić.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła uwagi nie uwzględnić.**

**Uwaga Nr 4**

- z dnia 26 maja 2011 r.

- dotyczy nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Milionowej 53, dz. nr ew. 4/2, obręb W - 29,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem, wymieniona nieruchomość położona jest w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MNu - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. W terenie tym zlokalizowane są zabytki wchodzące w skład historycznego zespołu budowlanego dawnej fabryki Teodora Steigerta z willą, 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 – Tomasz Szczepanik – wnosi:

w punktach 1) i 2) swojej uwagi o stworzenie wokół willi Steigerta strefy buforowej bez możliwości realizacji nowej zabudowy – zamiast strefy oznaczonej jako „II” wraz z ograniczeniem dotychczasowych ustaleń § 5 uchwały wyłącznie w tej strefie.

Wyjaśnienie:

Przyjęte ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego mają na celu – zgodnie z celem jego opracowania określonym w uzasadnieniu uchwały Rady Miejskiej w 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:

- a) zachowania i poddania działaniom konserwatorskim zabudowania fabryczne, zmierzające do przywrócenia ich wyglądu,
- b) ochronę historycznego założenia fabryczno-rezydencjonalnego, w postaci zespołu zabudowań fabrycznych i willi wraz z zakazem wnoszenia obiektów dysharmonizujących na terenie ogrodu.



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. Opracowanie to miało na celu ustalenie historii zmian przestrzennych w obszarze planu, tak w kontekście przekształceń zespołu zabudowy od chwili powstania, jak i w kontekście otoczenia (stanowiącego świadectwo pierwotnego założenia lokacji zespołu zabudowy), a które nie jest objęte planem. Tak zebrane informacje pozwalają w sposób precyzyjny ustalić, co w obecnej chwili stanowi wartość historyczną w obszarze planu (przedmiot ochrony). Ponadto możliwe było określenie elementów, które winny podlegać ochronie z uwagi na zachowany stan pierwotny, 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. W założeniach tych wskazano elementy/problemy konieczne do rozstrzygnięcia i uwzględnienia przy opracowaniu planu, wyrażone w poniższych punktach:

1. Zespół ukształtowany w okresie najbardziej dynamicznego okresu rozwoju łódzkiego przemysłu na przełomie XIX i XX w., którego najważniejsze komponenty stanowią zabudowania fabryczne o wciąż częściowo zniekształconych lub utraconych relacjach funkcjonalnych, w którym to zespole zakłócony został czytelny pierwotny gabaryt działki.

2. Obszar stanowi strefę sąsiadującą (otulinę) z historyczną dzielnicą – terenem dawnych posiadłości wodno-fabrycznych – miejscem powstania wielkich zakładów włókienniczych (...). Występujące w obrębie poszczególnych obszarów akcenty wysokościowe (wieże, kominy lub masywy głównych obiektów produkcyjnych) stanowią ważne/czytelne/sugestywne akcenty krajobrazowe także w szerszym kontekście, tzn. w panoramach i sylwetach większych obszarów, wykraczających poza jednostkę objętą planem (...).

3. Obszar zawiera w swych granicach budowle charakterystyczne dla łódzkiej architektury przemysłowej o różnym stopniu zachowania, zachowujące jednak swe podstawowe, reprezentatywne dla tej grupy cechy formalne, rozwiązania techniczne i detale. Zespół (d. fabryka Steigerta) tworzy typowy dla Łodzi XIX/XX w. układ fabryka – rezydencja.

4. W zespole występuje zjawisko niekontrolowanych wyburzeń historycznych elementów, ich przekształceń-przebudów i modernizacji prowadzonych bez nadzoru konserwatorskiego: bezpardonowo naruszających historyczny wystrój i pierwotne rozwiązania wewnętrzne, obejmujących wymianę konstrukcji i likwidację detali (...). Te negatywne zjawiska – zwłaszcza naruszanie pierwotnej jednolitości, hierarchii i logiki potęguje wprowadzanie nowej zabudowy naruszającej pierwotny układ przestrzenny, pozbawionej zazwyczaj walorów architektonicznych i niedopasowanej do otoczenia.

Konkluzje odnośnie wytycznych konserwatorskich:

1. niezbędne jest opracowanie szczegółowych wytycznych obejmującą całość problematyki ochrony elementów środowiska kulturowego znajdujących się na ww. obszarze. W tym: wskazujące konkretne obiekty/zespoły/elementy układu budowlanego, konstrukcji, wystroju, wyposażenia, które (jeśli nie są chronione prawnie) w wyniku zapisów planu powinny znaleźć się pod ochroną lub/i podlegać działaniom zmierzającym do przywrócenia im pierwotnego (ustalonego drogą badań) wyglądu, renowacji lub innym, mającym charakter prac konserwatorskich. Analogiczne wskazania powinny dotyczyć elementów/miejsc poddanych znacznym przekształceniom/dezintegracji lub zniszczonym, z pozycji konserwatorskich wymagających szczególnego traktowania, choć niekoniecznie przywrócenia w pierwotnej postaci (np. lokalizacje wyburzonych obiektów przemysłowych, pierwotne bramy i wjazdy itp.),

2. ustalenia planu powinny swymi zapisami wprowadzać działania naprawcze: dążyć do przywrócenia spójności naruszonych historycznych układów przestrzennych, przyczyniać się do ich konsolidacji. Tu jednym z głównych postulatów powinien być zakaz dokonywania wtórnych podziałów i dążenie do likwidacji takowych, dokonanych w przeszłości i niezgodnych z ustaloną, historyczną dyspozycją działki,

3. ustalenia planu powinny zawierać również wskazania odnoszące się do elementów dysharmonizujących, postulowanych do likwidacji. Odnosi się to zarówno do obiektów kubaturowych, jak i elementów informacji wizualnej/reklam,

4. istotne jest także określenie dopuszczalnego zakresu zmian/modernizacji (w tym możliwości lokalizacyjnych dla nowych obiektów) wraz z precyzyjnymi zapisami odnośnie ich skali/gabarytów, położenia, materiałów wykończeniowych oraz kolorystyki niekolidujących/zgodnych z rozwiązaniami występującymi we wskazanych przykładach zabudowy historycznej. Jednym z kryteriów wyboru tych lokalizacji jest określenie/zbadanie potencjalnego ich wpływu na otoczenie – w przypadku omawianego obszaru odnosi się to do problemu przesłonięcia wglądu na historyczną zabudowę lub jej elementy (np. wieże),

5. celowe wydaje się przy tym wskazanie wybranych elementów wystroju/wyposażenia (w przypadku możliwości adaptacji historycznych obiektów), które bezwzględnie powinny zostać zachowane in situ, w formie „świadców”. Dotyczy to m.in. przykładów ślusarki/stolarki okiennej, elementów konstrukcji, posadzek, nawierzchni itp.),

6. ze względu na istniejące uwarunkowania niezbędne jest opracowanie analiz (w pierwszym rzędzie krajobrazowej, ale też historyczno-urbanistycznej) na terenach przyległych, które wskażą istniejące, możliwe do przywrócenia, skorygowania relacje widokowe i inne, np. istniejące w przeszłości - komunikacyjne lub funkcjonalne powiązania.

Sporządzone w oparciu o podane powyżej zalecenia i uwarunkowania opracowanie historyczno-przestrzenne obrazuje stan pierwotny zespołu fabryczno-rezydencjonalnego, fazy jego przekształceń oraz stan zachowania. Ponadto w opracowaniu historyczno-przestrzennym sformułowano m.in. zalecenie ustalenia w planie wnętrza urbanistycznych, ciągów i punktów ekspozycji, które dadzą podstawę do określenia wymagań w zakresie kształtowania zabudowy w obszarze planu gwarantującą ekspozycję zespołu zabudowy. Wszystkie wymienione elementy dały podstawę do sformułowania metod ochrony zabytków poprzez określenie szeregu dopuszczeń, zakazów i nakazów. Ogólnie należy stwierdzić, że przedmiotem ochrony ustalono w planie zespół zabudowy, na który składają się obiekty dawniej fabryczne, jak i dawniej rezydencji fabrykanckiej, których układ zachował się w całości stanowiąc element dziedzictwa historycznego miasta. Z uwagi na zachowanie zarówno szeregu elementów wystroju budynków (detali architektonicznych) ustalono też ich ochronę, jako kolejnego świadka minionej świetności poszczególnych obiektów i zespołu jako całości, a zapewniających temu zespołowi taką świetność w najbliższej przyszłości. Przyjęte w planie ustalenia zapewnią utrzymanie pierwotnej formy zespołu tak w zakresie układu urbanistycznego (na który składają się układ zabudowy, ilość obiektów, ich lokalizacja wraz z powierzchnią zabudowy, wysokością i zagospodarowaniem otoczenia tj. wnętrza, ogrodu), jak i poszczególnych budynków i budowli. Całość ustaleń planu pozwala na spełnienie postulatów określonych w zaleceniach WKZ, MKZ i autora założeń opracowania historyczno-przestrzennego dr hab. inż. arch. Jana Salma – prof. nadzw. Politechniki Łódzkiej. Przyjęcie zgłoszonej uwagi spowoduje - w połączeniu z treścią wniosku o prawo nowej zabudowy na terenie pierwotnego ogrodu historycznego zespołu budowlanego:

- wprowadzenie nowego układu zabudowy, którego proponowane w dalszej treści uwagi parametry, stanowiąc będą konkurencję przestrzenną dla istniejącego budynku willi (wysokość willi to ok. 15,0 m, zaś postulowana przez składającego uwagę wysokość nowej zabudowy w odległości ok. 25,0 m od willi - zabytku to 18,0 m); rozwiązanie to zniszczy układ urbanistyczny opisany powyżej;
- wprowadzenie nowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w postulowanej przez wnioskodawcę części dzisiejszego ogrodu, wprowadzi też zapotrzebowanie na zajęcie kolejnej części terenu ogrodu na cele tej zabudowy, jak i pozostałej zabudowy w postaci istniejącej willi-zabytku; zapotrzebowanie to wynikać będzie zarówno z uwagi na potrzeby realizacji miejsc postojowych (dla budynku willi brak jest możliwości wykonania choćby garażu w bryle budynku z racji na pozostałe ustalenia planu, które mają gwarantować minimalną ingerencję w zabytkowy budynek, jak i wielorodzinnego nowego), a których nie będzie można wykonać w pasie drogowym, z uwagi na położenie działki bezpośrednio w obrębie skrzyżowania ulic oraz potrzeby realizacji miejsc do rekreacji służącej tej zabudowie; w ten sposób istnieje wysokie prawdopodobieństwo, graniczące z pewnością zniszczenia układu urbanistycznego zespołu zabudowy fabryczno-rezydencjonalnej poprzez ograniczenie wielkości ogrodu i wykorzystania jego części lub całości na inne cele;

- docelowe zagospodarowanie postulowane przez składającego uwagę, doprowadza do wyraźnego wyodrębnienia dwóch typów – zespołów zabudowy, w obszarze planu; pierwszy w postaci zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ulicy Przędzalnianej, na który składałyby się: budynek willi, planowany (wobec treści uwagi) budynek wielorodzinny w obecnym ogrodzie oraz planowany (opisywany w uzasadnieniu treści uwagi) budynek wielorodzinny na działce 5/1 (poza granicami opracowania); drugi zespół zabudowy to usytuowana na odrębnej działce część dzisiejszego historycznego zespołu budowlanego w postaci dawnych budynków fabrycznych; pomiędzy tymi zespołami nastąpi brak połączeń wizualnych (możliwych choćby z dostępnego wnętrza zabudowy na działce 3/6 lub z ulicy Przędzalnianej) oraz dominacja zabudowy wielorodzinnej przy ulicy Przędzalnianej (nowe budynki wielorodzinne w połączeniu z wielkością willi stworzą odbiór przestrzenny tej części zabudowy, jako odrębnego zespołu od zabudowań fabrycznych); taka sytuacja zniszczy istniejący zabytek ustalony w planie - historyczny zespół budowlany.

Zatem należy uznać, że postulowana w treści uwagi forma zagospodarowania całkowicie zniszczy pierwotne założenia fabryczno-rezydencjonalnego zespołu budowlanego i zachowany układ urbanistyczny, naruszając tym samym ochronę dziedzictwa kulturowego miasta.

w punkcie 3) swojej uwagi, o dopuszczenie na pozostałej części działki 4/2 nowej zabudowy – wielorodzinnej mieszkaniowej z usługami (zmiana przeznaczenia części działki z 2MNu na 1MWu) oraz określenie nowych, proponowanych parametrów zabudowy.

Uwzględniając wyjaśnienie dotyczące punktów 1) i 2) złożonej uwagi, tj. wprowadzenia stref, w którym to uzasadnieniu wskazano przyczyny braku możliwości wprowadzenia nowej zabudowy na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MNu - a tym samym na części działki nr 4/2 - nie istnieje możliwość zmiany planu w zakresie parametrów nowej zabudowy na działce nr 4/2.

**Prezydent Miasta Łodzi postanowiła uwagi nie uwzględnić.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła uwagi nie uwzględnić.**

#### **Uwaga Nr 5**

- z dnia 3 maja 2011 r.

- dotyczy całego obszaru planu,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem, w obszarze planu wprowadzono cztery tereny o różnym przeznaczeniu. Są to: teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MWu – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2MNu - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, dwa tereny przeznaczone dla stacji elektroenergetycznych i jeden, oznaczony na rysunku planu symbolem 5KD(L) – fragment ulicy, klasy lokalnej. W obszarze planu zlokalizowane są zabytki wchodzące w skład historycznego zespołu budowlanego dawnej fabryki Teodora Steigerta z willą, 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 kwestionuje zgodność przyjętego w planie ustalenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KD(L) – fragment ulicy, klasy lokalnej (zapis dotyczący rozbudowy prawoskrętu z ulicy Przędzalnianej w ulicę Milionową), z treścią kierunków rozwoju układu drogowego dla centrum Łodzi, a przyjętego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Wyjaśnienie:

Przyjęte ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego poprzez ustalenia terenu oznaczonego symbolem 5KD(L) mają na celu:

a) budowę wysepki dla pieszych na przejściu przez ulicę Przędzalnianą, która ma zapewnić zwiększenie bezpieczeństwa pieszych. Realizacja tej wysepki wymaga bardzo nieznacznego poszerzenia pasa drogowego – o 22,0 m<sup>2</sup> w obrębie skrzyżowania, co jednocześnie nie narusza podstawowego celu opracowania planu – ochrony zabytkowego zespołu budowlanego. Istniejące ogrodzenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MNu nie jest ogrodzeniem historycznym – czas jego realizacji określa się na ostatnie 20 lat. Poszerzenie nie zakłóci odbioru zespołu jako całości.

b) korektę stanu istniejącego, w którym mamy dwa nienormatywne (zbyt wąskie pasy ruchu) na wylocie skrzyżowania ulic: Milionowej i Przędzalnianej; stwarza to zagrożenie bezpieczeństwa ruchu i niepotrzebne zatrzymywanie pojazdów, skutkujące większym hałasem i emisją spalin;

w punkcie 2) wnosi o umieszczenie w planie miejscowym zapisu, którego sens sprowadzałby się do możliwości niewydawania jakichkolwiek pozwoleń dla całego terenu fabrycznego do czasu realizacji nakazu rekonstrukcji rozebranej na obszarze planu dominanty.

Postulowany zapis jest niezgodny z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. 1994 Nr 89 poz. 414, z póź. zm.), a w szczególności art. 33 ust.2, który gwarantuje uzyskanie pozwolenia na budowę po spełnieniu warunków tam określonych. Przepisy prawa powszechnie obowiązującego nie dają podstawy do uzależnienia wydania decyzji od spełnienia warunku, który nie ma podstaw prawnych.

w punkcie 3) wnosi o wprowadzenie zapisu mówiącego o dopuszczalnych rodzajach materiałów wykończeniowych dla nawierzchni obszaru chronionego poprzez doprecyzowanie, że chodzi o otoczaki, kostkę granitową lub bazaltową, natomiast zakazuje się stosowania materiałów nienaturalnych, w tym kostki betonowej, jako materiału substandardowego i kolidującego z historycznymi cechami krajobrazowymi obszaru.

W ustaleniach planu wskazano ograniczenia w stosowaniu materiałów nawierzchni. Ograniczenie to nie dotyczy kostek betonowych. U podstaw takiej propozycji ustaleń stały dwa argumenty:

a) praktyka konserwatorska, która dopuszcza stosowanie kostki betonowej, jako nawierzchni m. in. w jednym z najcenniejszych poddanych rewitalizacji zespole w Łodzi, czyli wewnątrz obszaru zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków, przy ulicy Ogrodowej – aktualnie centrum handlowe. Sytuacja ta sugeruje daleko idącą wstrzeźliwość w redagowaniu zapisów o charakterze ograniczającym prawo wykonywania prawa własności, dla obiektów uznawanych za mniej reprezentatywne, silnie przekształcone, do których zalicza się zespół historycznego zespołu budowlanego, nie objętego ochroną w rejestrze zabytków,

b) brak odpowiednich materiałów dotyczących historycznych posadzek ww. fabryki.

w punkcie 4) zwraca uwagę na brak zapisów w planie nakazujących zachowanie obecnie będących na terenie oryginalnych płyt żeliwnych, stanowiących część nawierzchni. W ocenie wnoszącego uwagę należy umieścić w planie zapisy zakazujące usuwania tego rodzaju płyt, a w przypadku przebudowy nawierzchni, obowiązku wykorzystania wszystkich zachowanych na terenie, w ramach kompozycji.

Wyjaśnienie:

W ustaleniach planu wskazano ograniczenia w stosowaniu materiałów nawierzchni. W planie ustalono prawo wykonania nawierzchni m. in. z płyt żeliwnych. Nie nakazano przy tym zachowania istniejących płyt żeliwnych w miejscu ich obecnego usytuowania. Sytuacja ta wynika z następujących przyczyn:

a) w trakcie opracowania inwentaryzacji nie stwierdzono istnienia płyt żeliwnych, jako elementu nawierzchni w obszarze planu. Prawdopodobne jest zatem, że jeżeli takowe płyty znajdują się w jakimś niewielkim fragmencie, pominiętym w trakcie prowadzonej inwentaryzacji lub też stanowią pojedyncze pozostałe elementy. Wprowadzenie postulowanego zapisu uznaje się za nadto ograniczający prawo dysponowania własnością. Należy bowiem przyjąć, że wprowadzenie nakazu pozostawienia pojedynczych elementów żeliwnych, w sytuacji konieczności remontu całości nawierzchni obszaru (w chwili obecnej dominuje płyta betonowa), wprowadzi niemożność wykonania jednej płaszczyzny posadzki wyłącznie z uwagi na istnienie pojedynczej płyty żeliwnej. Należy przy tym uwzględnić, że w planie ustala się wymóg realizacji planowanej przebudowy w oparciu o zalecenia konserwatorskie. Zalecenia takie wydaje Wojewódzki Konserwator Zabytków. Podstawą zaleceń będą posiadane badania konserwatorskie lub archeologiczne. W ramach ustalonych tam treści wydający zalecenia będzie posiadał narzędzia do nałożenia obowiązku, o którym mowa w tej części uwagi, ale w oparciu o posiadane materiały historyczne.

b) brak odpowiednich materiałów źródłowych dotyczących historycznych posadzek ww. fabryki,

**Prezydent Miasta Łodzi postanowiła uwagi nie uwzględnić.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła uwagi nie uwzględnić.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE SPOSOBU REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU DAWNEJ FABRYKI TEODORA STEIGERTA Z WILLĄ, POŁOŻONEGO W ŁODZI PRZY ULICY MILIONOWEJ 53/55, 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 póź. 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 z Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego.

Załącznik Nr 4a do Uchwały Nr XIX/347/11  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 31 sierpnia 2011 r.

**KOLORYSTYKA HISTORYCZNYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH:**

**OBIEKTY FABRYCZNE, OGRODZENIA ORAZ OBIEKTY TOWARZYSZĄCE OBIEKTOM FABRYCZNYM: GOSPODARCZE, MAŁEJ ARCHITEKTURY**

**PODSTAWOWY KOLOR ELEWACJI**

CEGLA PEŁNA W KOLORZE NATURALNYM  
FUGI CEMENTOWO-WAPIENNE W KOLORZE JASNO SZARYM LUB BEŻOWYM



**UZUPEŁNIAJĄCY KOLOR ELEWACJI ORAZ KOLOR MUROWANYCH CZĘŚCI OBIEKTÓW MAŁEJ ARCHITEKTURY, MUROWANYCH CZĘŚCI OGRODZEŃ**

RAL 7035 RAL 7047 RAL 9002 RAL 9003 RAL 9018



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

RAL 5008 RAL 5011 RAL 6004 RAL 6006 RAL 6009 RAL 6012 RAL 6028



RAL 7012 RAL 7015 RAL 7016 RAL 7021 RAL 7022 RAL 7024 RAL 7026 RAL 7043



Załącznik Nr 4b do Uchwały Nr XIX/347/11  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 31 sierpnia 2011 r.

**KOLORYSTYKA HISTORYCZNYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH:**

**OBIEKTY MIESZKALNE: WILLE, PALACE ORAZ OBIEKTY TOWARZYSZĄCE OBIEKTOM MIESZKALNYM: GOSPODARCZE, MAŁEJ ARCHITEKTURY, PORTIERNIE**

**KOLOR ELEWACJI ORAZ KOLOR MUROWANYCH CZĘŚCI OBIEKTÓW MAŁEJ ARCHITEKTURY**



**UWAGA:**

- NAKAZ POZOSTAWIENIA CEGLANEJ ELEWACJI LUB JEJ CEGLANYCH FRAGMENTÓW ZGODNIE ZE STANEM PIERWOTNYM,
- NAKAZ POZOSTAWIENIA NIEMALOWANEJ TYNKOWANEJ ELEWACJI Z ZACHOWANIEM FAKTURY I STRUKTURY TYNKU ZGODNIE ZE STANEM PIERWOTNYM,
- NAKAZ POZOSTAWIENIA NIETYNKOWANEJ I NIEMALOWANEJ ELEWACJI LUB JEJ FRAGMENTÓW (NP. KAMIENNEJ, DREWNIANEJ) ZGODNIE ZE STANEM PIERWOTNYM

**KOLOR STOLARKI I ŚLUSARKI OKIENNEJ I DRZWIOWEJ ORAZ KOLOR METALOWYCH I DREWNIANYCH CZĘŚCI OBIEKTÓW MAŁEJ ARCHITEKTURY**



+ MOŻLIWOŚĆ ZASTOSOWANIA DREWNA W NATURALNYM KOLORZE

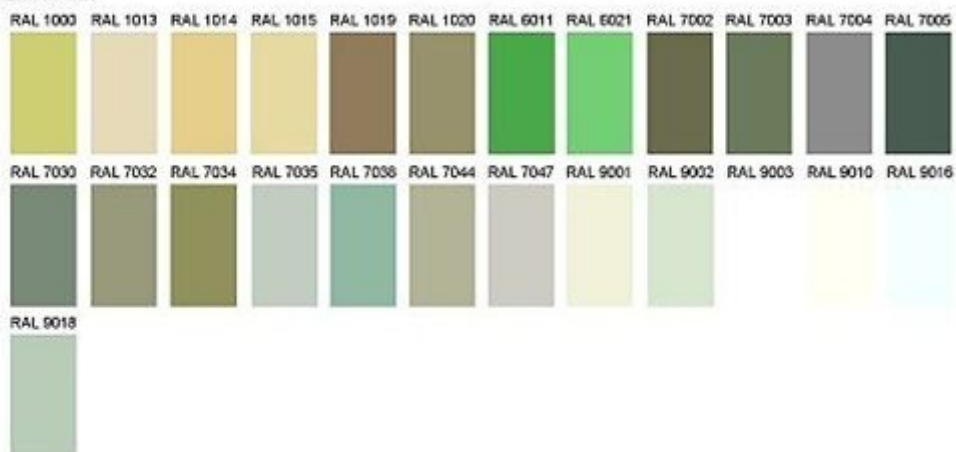
**ZELIWNE ELEMENTY KONSTRUKCYJNE I ZELIWNY DETAL ARCHITEKTONICZNY**



Załącznik Nr 4c do Uchwały Nr XIX/347/11  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 31 sierpnia 2011 r.

**KOLORYSTYKA NOWYCH OBIEKTÓW PRZY HISTORYCZNYCH OBIEKTACH BUDOWLANYCH:**

**KOLOR ELEWACJI:**



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

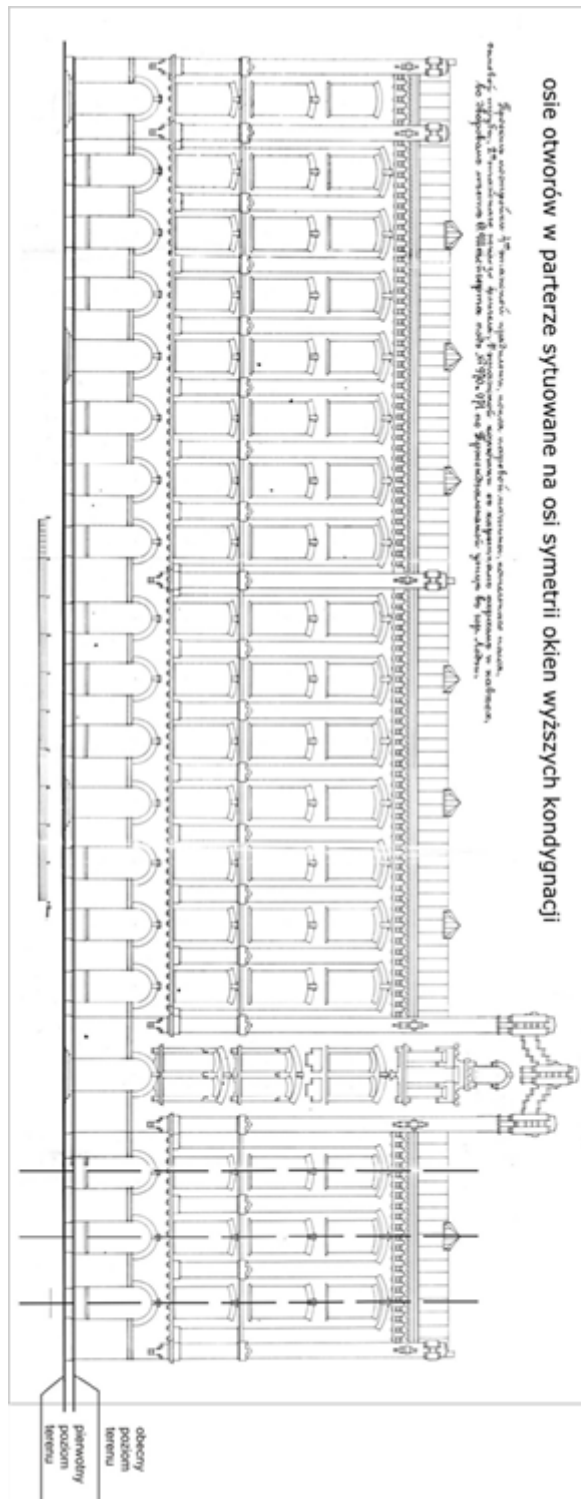
**KOLOR STOLARKI / ŚLUSARKI OKIENNEJ I DRZWIOWEJ ORAZ METALOWYCH LUB DREWNIANYCH ZEWNĘTRZNYCH ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH LUB ARCHITEKTONICZNYCH**



+ MOŻLIWOŚĆ ZASTOSOWANIA DREWNA W NATURALNYM KOLORZE

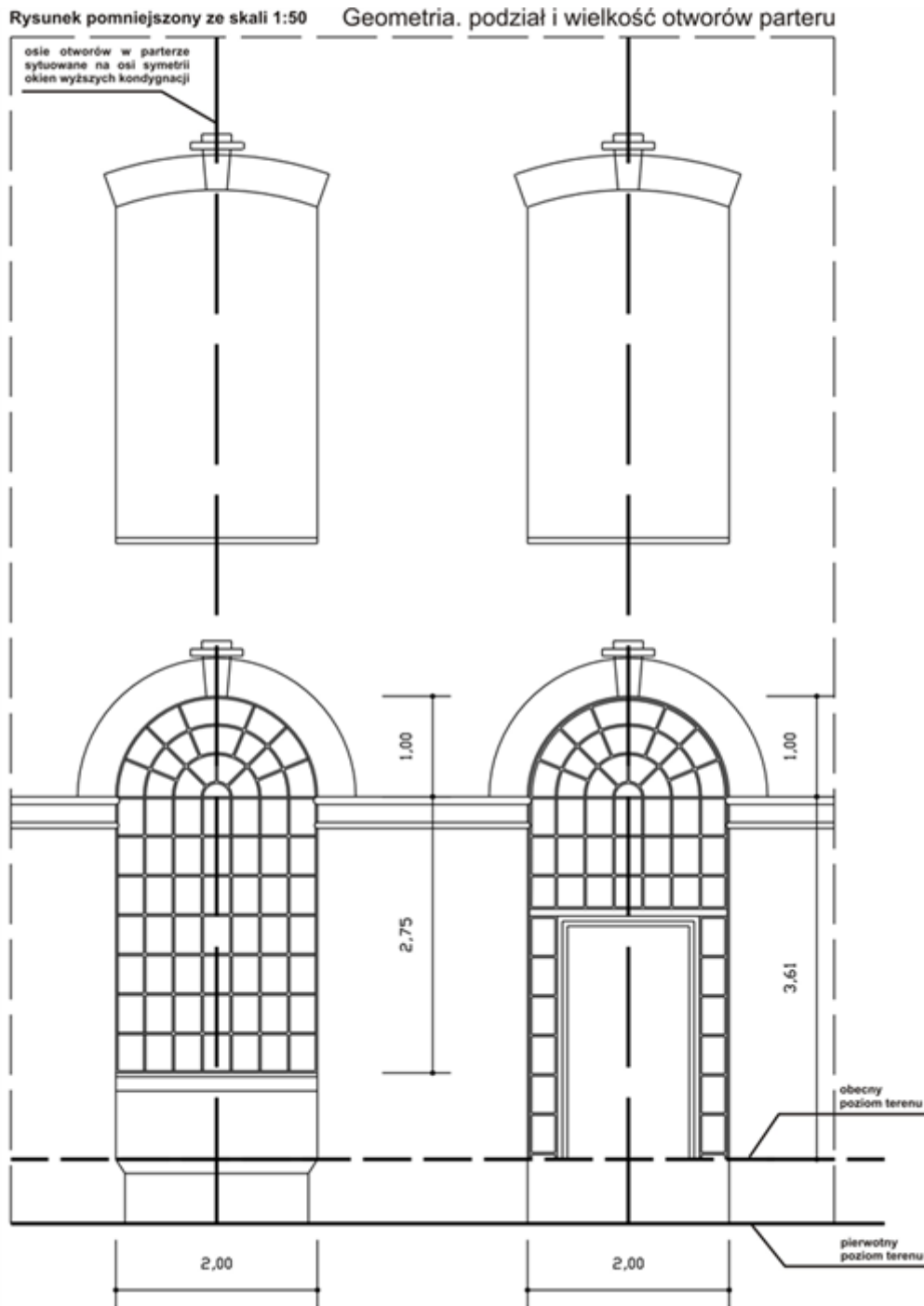


## Zasada rozmieszczenia otworów parteru



ZAŁĄCZNIK NR 5a

Załącznik Nr 5b do Uchwały Nr XIX/347/11  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 31 sierpnia 2011 r.



Podane wymiary otworów mogą ulec zmianie w zakresie potwierdzonym w ramach przebicia pierwotnego otworu

Załącznik Nr 5c do Uchwały Nr XIX/347/11  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 31 sierpnia 2011 r.

