



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 4 czerwca 2012 r.

Poz. 1737

UCHWAŁA NR XXXVIII/696/12 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 25 kwietnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zespołu sześciu domów robotniczych dawnej Łódzkiej Manufaktury Nicianej położonego w Łodzi przy ul. Czechosłowackiej 5

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, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159, 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 zespołu sześciu domów robotniczych dawnej Łódzkiej, Manufaktury Nicianej położonego w Łodzi przy ul. Czechosłowackiej 5, 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 załącznik Nr 4;
- 5) rysunkiem określającym formę i parametry ogrodzenia – stanowiącym załącznik Nr 5.

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 Czechosłowacka;
- 2) od wschodu: tereny zabudowy mieszkaniowej przy ulicy Mazowieckiej;
- 3) od południa: tereny ogrodów działkowych;
- 4) od zachodu: tereny zabudowy przemysłowej.

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 niniejszej uchwały;
- 3) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, obejmujący obszar określony w § 2 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi 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) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu;
- 8) 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 oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 9) 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;
- 10) zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczonej symbolem „MW” należy przez to rozumieć zagospodarowanie terenu w postaci budynków, które planowane są do użytkowania w całości lub części na cele realizowane w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, a także służących tym budynkom budynków gospodarczych, garaży, budynków z pomieszczeniami technicznymi i gospodarczymi, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, urządzeniami budowlanymi, zielenią i obiektami małej architektury;
- 11) zabudowie usługowej – oznaczonej symbolem „U” należy przez to rozumieć zagospodarowanie terenu w postaci budynków, które planowane są do użytkowania w całości lub części na cele realizowane w budynkach: zamieszkania zbiorowego, użyteczności publicznej (z wyłączeniem usług: produkcyjnych, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, w postaci szpitali i domów opieki), a także służących tym budynkom budynków gospodarczych, garaży, budynków z pomieszczeniami technicznymi i gospodarczymi, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, urządzeniami budowlanymi, zielenią i obiektami małej architektury;
- 12) zieleni urządzonej – oznaczonej symbolem „ZP” należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu w postaci zieleńców, trawników, kwietników, a także elementów małej architektury oraz dojazdów do działek budowlanych;

- 13) 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;
- 14) pierzei – należy przez to rozumieć ciąg elewacji frontowych, stanowiących jedną stronę placu, ulicy lub ciągu pieszego, traktowany jako całość przestrzenna;
- 15) 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;
- 16) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 17) kondygnacji – należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną;
- 18) froncie działki – należy przez to rozumieć części 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;
- 19) 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;
- 20) logotypie – należy przez to rozumieć symbol graficzny firmy lub przedsiębiorcy;
- 21) tablicy reklamowej – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie, którego zadaniem jest przedstawienie nazwy, imienia i nazwiska przedsiębiorcy lub innej instytucji oraz miejsca prowadzenia działalności gospodarczej i rodzaju działalności gospodarczej, lokalizowany jako element wolnostojący albo umieszczany na budynku lub ogrodzeniu wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 22) urzędzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek formie materialnej, w tym logotyp, którego zadaniem jest promocja i informacja o produkcie lub usłudze, lokalizowany jako element wolnostojący albo umieszczany na budynku lub ogrodzeniu wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 23) wnętrzu architektoniczno–krajobrazowym – należy przez to rozumieć przestrzeń, której granice wyznaczają: płaszczyzna nawierzchni lub terenu oraz ściany obiektów budowlanych, ogrodzeń, zwartej roślinności lub płaszczyzna prostopadła do terenu usytuowana we wskazanej na rysunku planu linii;
- 24) 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;
- 25) 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;
- 26) elemencie in situ – należy przez to rozumieć element budynku, który znajduje się w stanie pierwotnym, który nie został przemieszczony z miejsca jego wbudowania od chwili ukończenia jego budowy;
- 27) 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MW i 2MW obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa.

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

- 1) jako zasadę nadrzędną - ochronę zabytków na obszarze planu, stanowiących o tożsamości miasta, która realizowana jest przez:
 - a) określenie przedmiotu i sposobu ochrony, w tym z uwagi na istniejący, intensywny sposób zagospodarowania dopuszczenie realizacji nowych obiektów budowlanych wyłącznie jako odbudowy zniszczonych lub rozebranych zabytków,
 - b) nakaz zapewnienia integralności zespołu zabytkowego, na który składają się: wielkość działki budowlanej, ilość i forma obiektów budowlanych, w tym zabytków, relacje przestrzenne między obiektami budowlanymi, a w szczególności układ zabudowy, kompozycja, wystrój budynków i obsługa komunikacyjna;
- 2) kształtowanie zagospodarowania terenu, z zachowaniem zasady nadrzędnej, przez:
 - a) określenie dopuszczalnych nowych sposobów zagospodarowania zabytków, mogących być realizowanymi nie powodując ingerencji w ich pierwotną formę,
 - b) określenie możliwości i miejsca lokalizacji współczesnych elementów obiektów budowlanych, a w szczególności urządzeń budowlanych i obiektów liniowych;
- 3) 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 8-11.

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

- 1) nakaz:
 - a) zbiórki odpadów komunalnych i segregacji indywidualnie, w miejscach wyznaczonych wyłącznie w budynkach,
 - b) wywozu i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) maksymalnego zachowania istniejących drzew;
- 2) w ramach kształtowania klimatu akustycznego w środowisku tereny, jako „teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”, dla którego dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określają przepisy odrębne.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wprowadza się:

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej historycznego ukształtowania zabudowy oraz strefę ochrony archeologicznej, w których zawierają się tereny, zwane dalej strefami, dla których ustalenia ochrony opisane są w pkt 4;
- 2) ustalenia ochrony, opisane w pkt 3, dla zabytków na obszarze stref, w postaci wskazanych na rysunku planu i opisanych numerami:
 - a) historycznego zespołu budowlanego,
 - b) historycznych obiektów budowlanych wchodzących w skład historycznego zespołu budowlanego:
 - od nr 1 do nr 6 budynki mieszkalne,
 - od nr 7 do nr 10 budynki gospodarcze,
 - nr 11 ogrodzenie murowane,
 - c) części wnętrza architektoniczno-krajobrazowego;
- 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,
 - wykonania maksimum trzech samodzielnych mieszkań w każdym z historycznych obiektów budowlanych oznaczonych na rysunku planu numerami od 1 do 6,

- przeznaczenia uzupełniającego terenu wyłącznie w obrębie poszczególnych mieszkań oraz jego udziału w powierzchni całkowitej mieszkania maksimum 30% mieszkania,
- zmiany wymiaru dachu, wyłącznie w wielkościach wynikających z prac termomodernizacyjnych, nie naruszając jego kształtu,

b) nakazu:

- 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 okiennej oraz otworów drzwiowych,
- 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 wykonania elewacji według palety barw stanowiącej załącznik Nr 4, z użyciem barwy podstawowej, jednej uzupełniającej oraz jednej dla stolarki, z zachowaniem warunku jednokolorowej kolorystyki dla wszystkich budynków,
- w przypadku wymiany na nowe okien 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,
- realizacji nowych lub uzupełnień istniejących detali architektonicznych 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,

c) zakazu:

- rozbiorczy historycznych obiektów budowlanych,
- budowy niebędącej odbudową historycznego obiektu budowlanego zniszczonego w wyniku katastrofy budowlanej lub rozebranego w oparciu o decyzję administracyjną nakazującą rozbiorczą 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,
- wykonywania zewnętrznego ocieplenia ścian,
- montowania na ścianach zewnętrznych skrzynek przyłączy elektrycznych i telekomunikacyjnych wystających poza powierzchnię lica elewacji oraz w barwie innej niż ściana elewacji, a także anten i 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 elewacji,
- wykańczania elewacji historycznych obiektów budowlanych z wykorzystaniem płytek ceramicznych, elementów winylowych, blach i szkła refleksyjnego,
- na obszarze części wnętrza architektoniczno-krajobrazowego lokalizacji urządzeń technicznych powyżej poziomu terenu oraz wykonywania nawierzchni utwardzonych z asfaltu lub betonu i kostek;

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,
- wykonania utwardzeń terenu wyłącznie z gruntu stabilizowanego, kruszyw naturalnych lub kostek kamiennych,

b) zakazu:

- lokalizacji urządzeń technicznych powyżej poziomu terenu,
- lokalizacji skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej na ogrodzeniach.

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 stosowania tablic reklamowych na elewacji historycznego obiektu budowlanego lub na ogrodzeniu przy furtce lub bramie, wyłącznie 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;

2) zakaz:

- a) stosowania urządzeń reklamowych oraz wolnostojących tablic reklamowych,
- b) stosowania tablic reklamowych emitujących pulsujące lub fosforyzujące oświetlenie,
- c) umieszczania treści tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na szybach i drzwiach historycznych obiektów budowlanych oraz na ogrodzeniach, z zastrzeżeniem ust. 1.

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

1) dopuszczenie lokalizacji:

- a) ogrodzeń wyłącznie w liniach rozgraniczających pokrywających się z granicą opracowania planu, z wyłączeniem linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem 3KDW oraz z zachowaniem warunków,
 - w liniach rozgraniczających pokrywających się ze wschodnią i południową granicą planu, ogrodzenia wyłącznie ażurowe o wysokości do 1,5 m oraz powierzchni otworów i prześwitów minimum 80%,
 - w linii rozgraniczającej pokrywającej się z zachodnią granicą opracowania planu, ogrodzenia wyłącznie murowane z cegły pełnej, o wysokości 1,5 m, nietynkowane,
 - w linii rozgraniczającej pokrywającą się z północną granicą opracowania planu, ogrodzenia wyłącznie w formie i parametrach określonych w załączniku Nr 5 do uchwały,

b) miejsc postojowych, wyłącznie w strefach parkowania wskazanych na rysunku planu,

c) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów;

- 2) nakaz ujednoczenia kolorystyki dachów, utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu, z wykluczeniem pokrycia dachów blachą trapezową, blachodachówką i poliwęglanem;
- 3) sytuowanie zabudowy zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy oraz liniami obowiązkowego umieszczenia ściany budynku w granicy;
- 4) dopuszczenie realizacji przeznaczenia uzupełniającego terenu wyłącznie w obrębie poszczególnych mieszkań oraz jego udziału w powierzchni całkowitej mieszkania maksimum 30% powierzchni mieszkania;
- 5) intensywność zabudowy dla terenu maksimum 0,43;
- 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu minimum 30%;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu maksimum 43%;
- 8) powierzchnię działek budowlanych, z zastrzeżeniem punktu kolejnego – minimum 1760,0 m;
- 9) szerokość frontu działki:
 - a) wzdłuż ustalonej linii zabudowy od strony ulicy Czechosłowackiej – minimum 17,0 m,
 - b) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 3KDW – minimum 86,0 m;
- 10) zakaz wydzielania działki dla wolnostojącej stacji elektroenergetycznej;
- 11) warunki i zasady zagospodarowania działek, obowiązują również dla nowych działek powstałych w wyniku podziałów.

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 ustala się, że istniejące budynki nie spełniające ustaleń planu w zakresie linii zabudowy oraz użytkowanych niezgodnie z określonym planem przeznaczeniem, pozostawia się bez prawa zmiany sposobu użytkowania, z prawem remontu.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej połączonej istniejącym zjazdem z ulicą Czechosłowacką, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDW oraz poprzez dojazdy w terenach zieleni urządzonej, których maksymalną szerokość ustala się na 4,0 m;
- 2) nakaz wyposażenia w miejsca postojowe, dotyczący realizacji odbudowy budynku lub zmiany sposobu użytkowania budynku istniejącego - minimum 1 stanowisko na 1 mieszkanie, w tym 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 ogólnomiejskimi systemami uzbrojenia;
- 4) zakaz realizacji napowietrznych: sieci i przyłączy infrastruktury technicznej;
- 5) zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych urządzeń i sieci wodociągowych zlokalizowanych na terenie i powiązanych z sieciami w pasach drogowych ulic;
- 6) dla odprowadzenia ścieków komunalnych:
 - a) rozbudowę istniejących kanałów sieci kanalizacyjnej na terenach i powiązanie ich z sieciami w pasach drogowych ulic,
 - b) rozdzielczy system kanalizacji;
- 7) dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych nakaz:
 - a) rozdzielania instalacji odbioru wód od instalacji kanalizacji sanitarnej podczas prowadzenia działań inwestycyjnych polegających na zmianie sposobu użytkowania lub przebudowie budynków,

- b) ograniczenia odpływu wód poprzez stosowanie urządzeń do wykorzystania ich na miejscu lub retencji,
 - c) odprowadzania wód opadowych i roztopowych spływających ze szczelnie utwardzonych miejsc do parkowania do wód lub ziemi z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 8) dla zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) podstawowe zasilanie w energię elektryczną ze stacji transformatorowo-rozdzielczej poprzez sieć kablową średniego (15 kV) i niskiego (0,4 kV) napięcia,
 - b) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych SN/NN, wyłącznie wbudowanych w istniejące budynki niemieszkalne, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,
 - c) nowa sieć SN i NN, wyłącznie w postaci kablowej podziemnej;
- 9) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o:
- a) miejską sieć ciepłowniczą,
 - b) źródła wytwarzające energię cieplną w oparciu o energię elektryczną i odnawialną, gaz ziemny, lekkie oleje opałowe,
 - c) źródła spełniające standardy energetyczno-ekologiczne oraz posiadające certyfikaty na „znak bezpieczeństwa ekologicznego”;
- 10) zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazową;
- 11) 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 tymczasowych obiektów budowlanych.

14. W zakresie stawki procentowej służącej pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości nie formułuje się ustaleń.

§ 5. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDW, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia jako teren przestrzeni publicznej ustala się przeznaczenie terenu, droga wewnętrzna.

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

- 1) jako zasadę nadrzędną - ochronę zabytków na obszarze planu, stanowiących o tożsamości miasta, która realizowana jest przez nakaz zapewnienia integralności zespołu zabytkowego, na który składają się: wielkość działki budowlanej, forma nawierzchni, relacje przestrzenne w obrębie historycznego zespołu budowlanego, a w szczególności kompozycja i obsługa komunikacyjna;
- 2) kształtowanie zagospodarowania terenu, z zachowaniem zasady nadrzędnej, przez:

- a) określenie sposobów zagospodarowania pasa drogowego podporządkowanego integralności zespołu,
- b) określenie możliwości i miejsca lokalizacji współczesnych elementów obiektów budowlanych, a w szczególności urządzeń budowlanych i obiektów liniowych.

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

1) nakaz:

- a) wywozu i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) wprowadzenia zieleni w strefie nasadzeń zieleni ustalonej na rysunku planu, jako zieleni izolującej drogę wewnętrzną z terenami poza planem;

2) w ramach kształtowania klimatu akustycznego w środowisku teren nie podlega ochronie w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, w rozumieniu przepisów odrębnych.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego ukształtowania zabudowy oraz strefę ochrony archeologicznej, w których zawiera się teren, zwane dalej strefami wraz z ustaleniami ochrony, w postaci:

1) nakazu:

- a) prowadzenia nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach związanych ze zmianą zagospodarowania terenu tam, gdzie prowadzone będą roboty ziemne,
- b) prowadzenia nadzorów archeologicznych w oparciu o pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, o które należy wystąpić nie później niż 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji,
- c) w przypadku ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego wykonania badań archeologicznych wraz z przerwaniem prac budowlanych i udostępnieniem terenu do badań archeologicznych,
- d) 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,
- e) uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego podczas wykonywania prac ziemnych prowadzonych przy inwestycjach liniowych;

2) zakazu wykonania nawierzchni jezdni, chodników i pozostałych utwardzanych z asfaltu, betonu i kostek betonowych.

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

7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem mocowanych na budynkach w linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną.

8. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

1) zakaz lokalizacji:

- a) ogrodzeń pełnych oraz o wysokości przekraczającej 0,5 m,
- b) napowietrznych sieci i napowietrznych przyłączy infrastruktury technicznej;

2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu minimum 5%.

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 następujące warunki i parametry funkcjonalno-techniczne:

1) dla terenu 3KDW – ulica wewnętrzna:

- a) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,
- b) jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
- c) odwodnienie ulicy poprzez projektowaną sieć kanalizacji deszczowej;

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

3) zakaz lokalizacji napowietrznych: sieci i przyłączy infrastruktury technicznej.

13. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

14. W zakresie stawki procentowej służącej pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości nie formułuje się ustaleń.

§ 6. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4E, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się przeznaczenie terenu – stacja energetyczna.

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

- 1) jako zasadę nadrzędną - ochronę zabytków na obszarze planu, stanowiących o tożsamości miasta, która realizowana jest przez nakaz zapewnienia integralności zespołu zabytkowego, na który składają się: wielkość działki budowlanej, forma nawierzchni, relacje przestrzenne w obrębie historycznego zespołu budowlanego;
- 2) kształtowanie zagospodarowania terenu, z zachowaniem zasady nadrzędnej, przez:
 - a) ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy w otoczeniu zabytkowego zespołu,
 - b) podporządkowania parametrów nowej zabudowy, ekspozycji zespołu zabytkowego.

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

- 1) nakaz wywozu i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) w ramach kształtowania klimatu akustycznego w środowisku teren nie podlega ochronie w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, w rozumieniu przepisów odrębnych.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wprowadza się, strefę ochrony konserwatorskiej historycznego ukształtowania zabudowy oraz strefę ochrony archeologicznej, w których zawiera się teren, zwane dalej strefami wraz z ustaleniami ich ochrony, w postaci:

1) nakazu:

- a) prowadzenia nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach związanych ze zmianą zagospodarowania terenu tam, gdzie prowadzone będą roboty ziemne,
- b) prowadzenia nadzorów archeologicznych w oparciu o pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, o które należy wystąpić nie później niż 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji,
- c) w przypadku ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego wykonania badań archeologicznych wraz z przerwaniem prac budowlanych i udostępnieniem terenu do badań archeologicznych,
- d) 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,
- e) uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego podczas wykonywania prac ziemnych prowadzonych przy inwestycjach liniowych;

2) zakazu wykonania nawierzchni utwardzanych z asfaltu, betonu i kostek betonowych.

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

7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

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

- 1) dopuszczenie w linii rozgraniczającej pokrywającej się z północną granicą opracowania planu, ogrodzeń realizowanych wyłącznie w formie i parametrach określonych w załączniku Nr 5 do uchwały;
- 2) zakaz lokalizacji:

- a) napowietrznych sieci i napowietrznych przyłączy infrastruktury technicznej,
 - b) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu maksimum 24%;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu maksimum 0,24;
 - 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - nie formułuje się ustaleń;
 - 6) minimalną powierzchnię działki budowlanej według stanu istniejącego wykonanego rysunku;
 - 7) minimalną szerokość frontu działki, w ustalonej linii zabudowy od strony ulicy Czechosłowackiej – 7,4 m.
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 wyłącznie poprzez istniejący zjazd z ulicy Czechosłowackiej;
 - 2) 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 ogólnomiejskimi systemami uzbrojenia;
 - 3) dla zaopatrzenia w wodę nie formułuje się ustaleń;
 - 4) zakaz lokalizacji napowietrznych: sieci i przyłączy infrastruktury technicznej;
 - 5) dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych nakaz odprowadzania wód spływających do wód lub ziemi z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 6) dla zaopatrzenia w energię elektryczną nie formułuje się ustaleń;
 - 7) dla zaopatrzenia w ciepło nie formułuje się ustaleń;
 - 8) dla zaopatrzenia w gaz nie formułuje się ustaleń;
 - 9) sieć telekomunikacyjna nie formułuje się ustaleń.
13. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
14. W zakresie stawki procentowej służącej pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości nie formułuje się ustaleń.
- § 7. 1.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5ZP, 6ZP, 7ZP i 8 ZP, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.
2. W zakresie przeznaczenia ustala się przeznaczenie terenów – zieleń urządzona.
 3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:
 - 1) jako zasadę nadrzędną - ochronę zabytków na obszarze planu, stanowiących o tożsamości miasta, która realizowana jest przez nakaz zapewnienia integralności historycznego zespołu zabytkowego;
 - 2) kształtowanie zagospodarowania terenu, z zachowaniem zasady nadrzędnej, przez:
 - a) wprowadzenie rekreacyjnego charakteru zagospodarowania terenów służącej budynkom mieszkalnym wielorodzinnym wewnątrz zabytkowego zespołu,
 - b) podporządkowania parametrów zieleni ekspozycji zespołu zabytkowego.
 4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala się:

- 1) nakaz wywozu i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) w ramach kształtowania klimatu akustycznego w środowisku teren nie podlega ochronie w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, w rozumieniu przepisów odrębnych.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego ukształtowania zabudowy oraz strefę ochrony archeologicznej, w których zawiera się teren, zwane dalej strefami wraz z ustaleniami ich ochrony, w postaci:

- 1) nakazu:
 - a) prowadzenia nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach związanych ze zmianą zagospodarowania terenu tam, gdzie prowadzone będą roboty ziemne,
 - b) prowadzenia nadzorów archeologicznych w oparciu o pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, o które należy wystąpić nie później niż 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji,
 - c) w przypadku ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego wykonania badań archeologicznych wraz z przerwaniem prac budowlanych i udostępnieniem terenu do badań archeologicznych,
 - d) 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,
 - e) uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego podczas wykonywania prac ziemnych prowadzonych przy inwestycjach liniowych,
 - f) zagospodarowania zielenią, z uwzględnieniem miejsc do rekreacji i odpoczynku,
 - g) wykonania elementów małej architektury w formie i kolorystyce jednorodnej dla całego obszaru planu;

2) zakazu:

- a) wykonania nawierzchni utwardzanych z asfaltu, betonu i kostek betonowych,
- b) lokalizacji urządzeń technicznych powyżej poziomu terenu,
- c) lokalizacji skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej na ogrodzeniach,
- d) sadzenia drzew o wysokości w stanie pełnego wzrostu naturalnego przekraczającej 7,0 m.

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 zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

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

- 1) dopuszczenie w linii rozgraniczającej ogrodzeń o wysokości do 0,5 m oraz wyłącznie ażurowych o powierzchni otworów i prześwitów minimum 80%;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) napowietrznych sieci i napowietrznych przyłączy infrastruktury technicznej,
 - b) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 60%;
- 4) minimalną powierzchnię działki – 340,0 m²;
- 5) minimalną szerokość frontu działki, wzdłuż linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną – 15,0 m.

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 poprzez drogę wewnętrzną, wspólną dla terenów i terenów 1MW i 2MW;
- 2) 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 ogólnomiejskimi systemami uzbrojenia wyłącznie, jako służące obsłudze terenów położonych na obszarze planu;
- 3) zakaz lokalizacji napowietrznych: sieci i przyłączy infrastruktury technicznej;
- 4) dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych nakaz odprowadzania wód spływających do wód lub ziemi z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) dla zaopatrzenia w energię elektryczną nie formułuje się ustaleń;
- 6) dla zaopatrzenia w ciepło nie formułuje się ustaleń;
- 7) dla zaopatrzenia w gaz nie formułuje się ustaleń;
- 8) sieć telekomunikacyjna nie formułuje się ustaleń.

13. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

14. W zakresie stawki procentowej służącej pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości nie formułuje się ustaleń.

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.

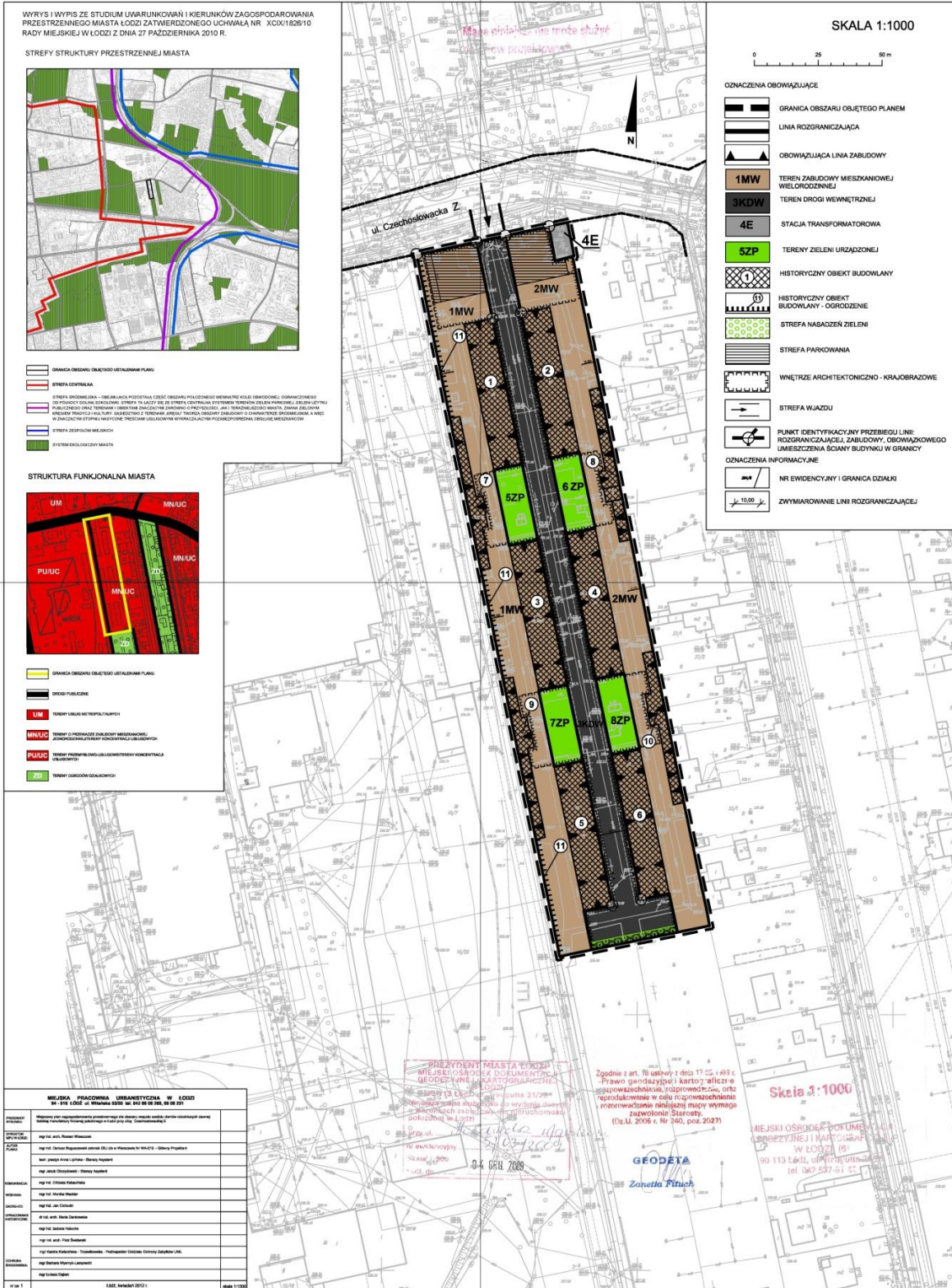
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Łodzi:
Tomasz Kacprzak

Załącznik nr 1 - Arkusz zbiorczy do uchwały nr XXXVIII/696/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 kwietnia 2012 r.

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU ZESPOŁU SZĘŚCIU DOMÓW ROBOTNICZYCH DAWNEJ ŁÓDZKIEJ MANUFAKTURY NICIANEJ POŁOŻONEGO W ŁODZI PRZY ULICY CZECHOSŁOWACKIEJ 5

RYSLUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXVIII/696/12 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI Z DNIA 25 KWIEŃNIA 2012 R.

ARKUSZ NR 1 ARKUSZ NR 2



ARKUSZ NR 3 ARKUSZ NR 4

Załącznik nr 1 - Arkusz nr 1
do uchwały nr XXXVIII/696/12
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 25 kwietnia 2012 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA P SZEŚCIU DOMÓW ROBOTNICZYCH DAW POŁOŻONEGO W ŁODZI PRZY ULICY CZECHOS

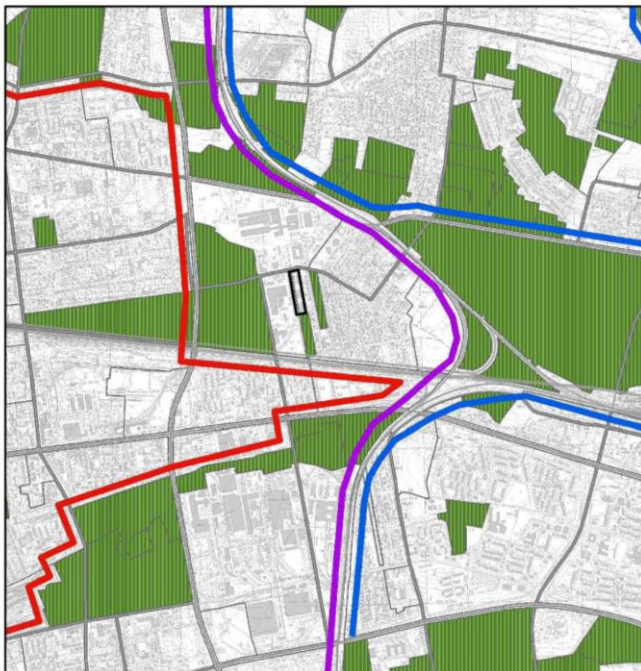
RYSUNEK PLANU






ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXVIII/696/12
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI Z DNIA 25 KWIETNIA 2012 R.

ARKUSZ NR 1

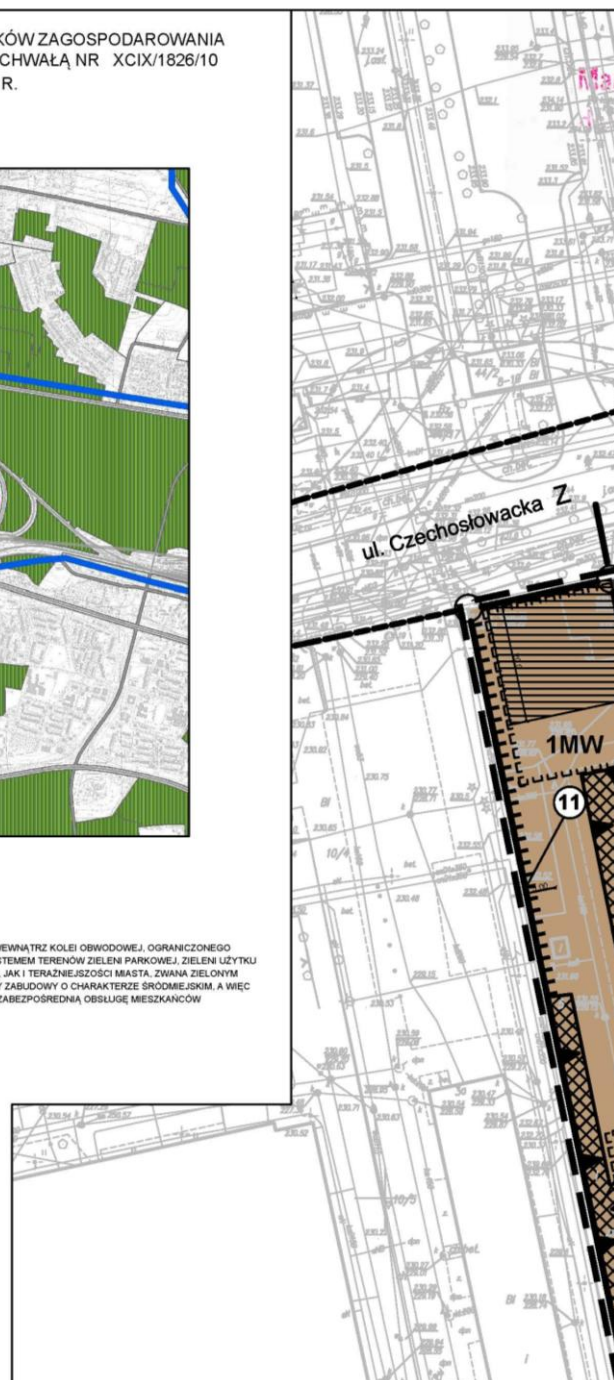
WYRYS I WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁODZI ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XCIX/1826/10 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI Z DNIA 27 PAŹDZIERNIKA 2010 R.

STREFY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ MIASTA



-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
-  STREFA CENTRALNA
-  STREFA ŚRÓDMIEJSKA - OBEJMUJĄCA POZOSTAŁĄ CZĘŚĆ OBSZARU POŁOŻONEGO WENIĄTRZ KOLEI OBYWODOWEJ, OGRANICZONEGO OD PÓŁNOCY DOLNĄ SOKOŁÓWKI. STREFA TA ŁĄCZY SIĘ ZE STREFĄ CENTRALNĄ SYSTEMEM TERENÓW ZIELENI PARKOWEJ, ZIELENI UŻYTKU PUBLICZNEGO ORĄZ TERENAMI I OBIEKTAMI ZNAČĄCYM ZARÓWNO O PRZYSZŁOŚCI, JAK I TERAZNIEJSZOŚCI MIASTA, ZWANĄ ZIELENYM KRĘGIEM TRADYCCJI I KULTURY. SĄSIĘDZTWO Z TERENAMI „KREGU” TWORZĄ OBSZARY ZABUDOWY O CHARAKTERZE ŚRÓDMIEJSKIM, A WIEC W ZNAČĄCYM STOPNIU NASYCONÉ TREŚCIAMI USŁUGOWYMI WYKRĄCZAJĄCYMI POZABEZPOSDREDNIA OBSŁUGÉ MIESZKANÓW
-  STREFA ZESPÓŁÓW MIEJSKICH
-  SYSTEM EKOLOGICZNY MIASTA

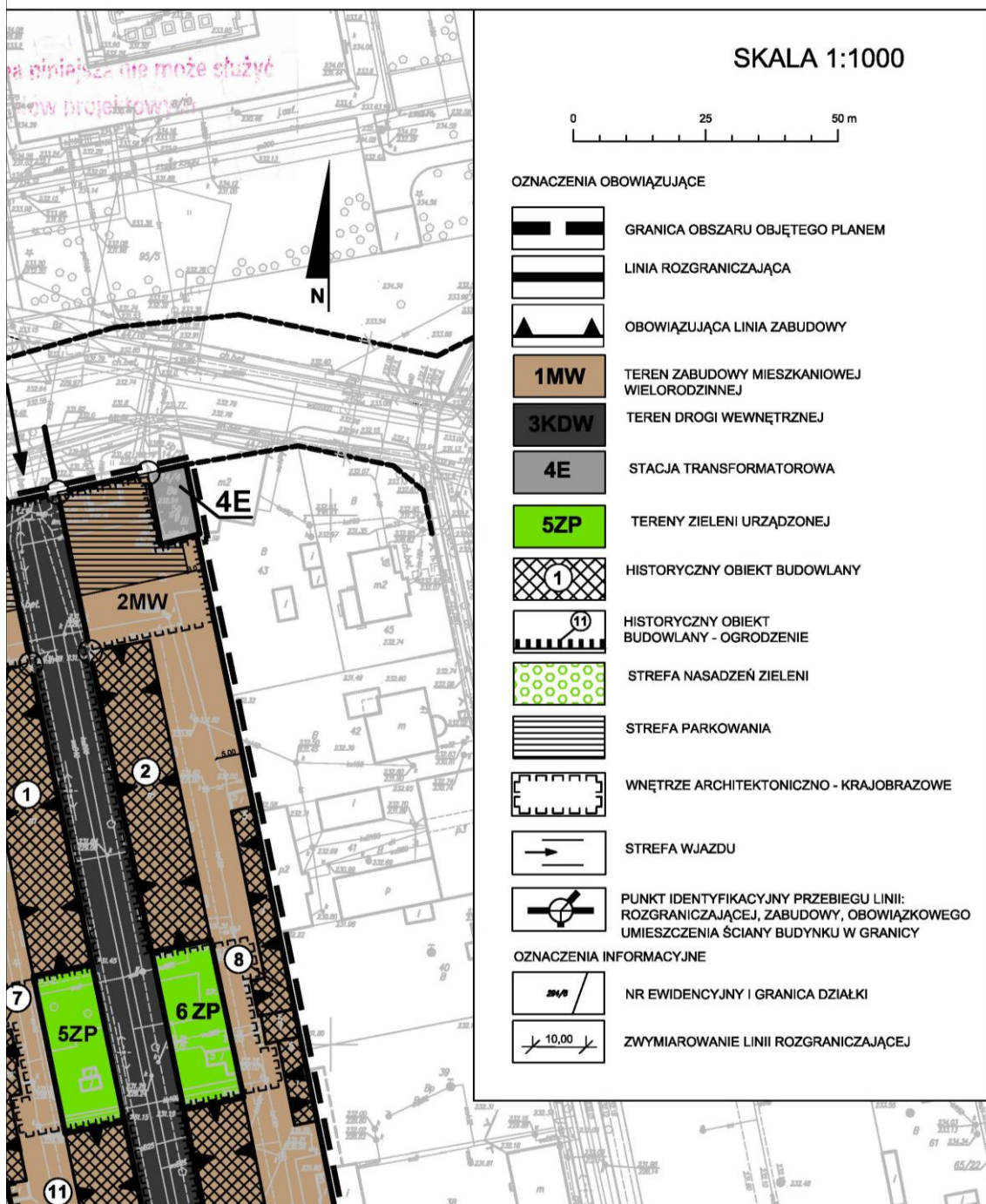
STRUKTURA FUNKJONALNA MIASTA



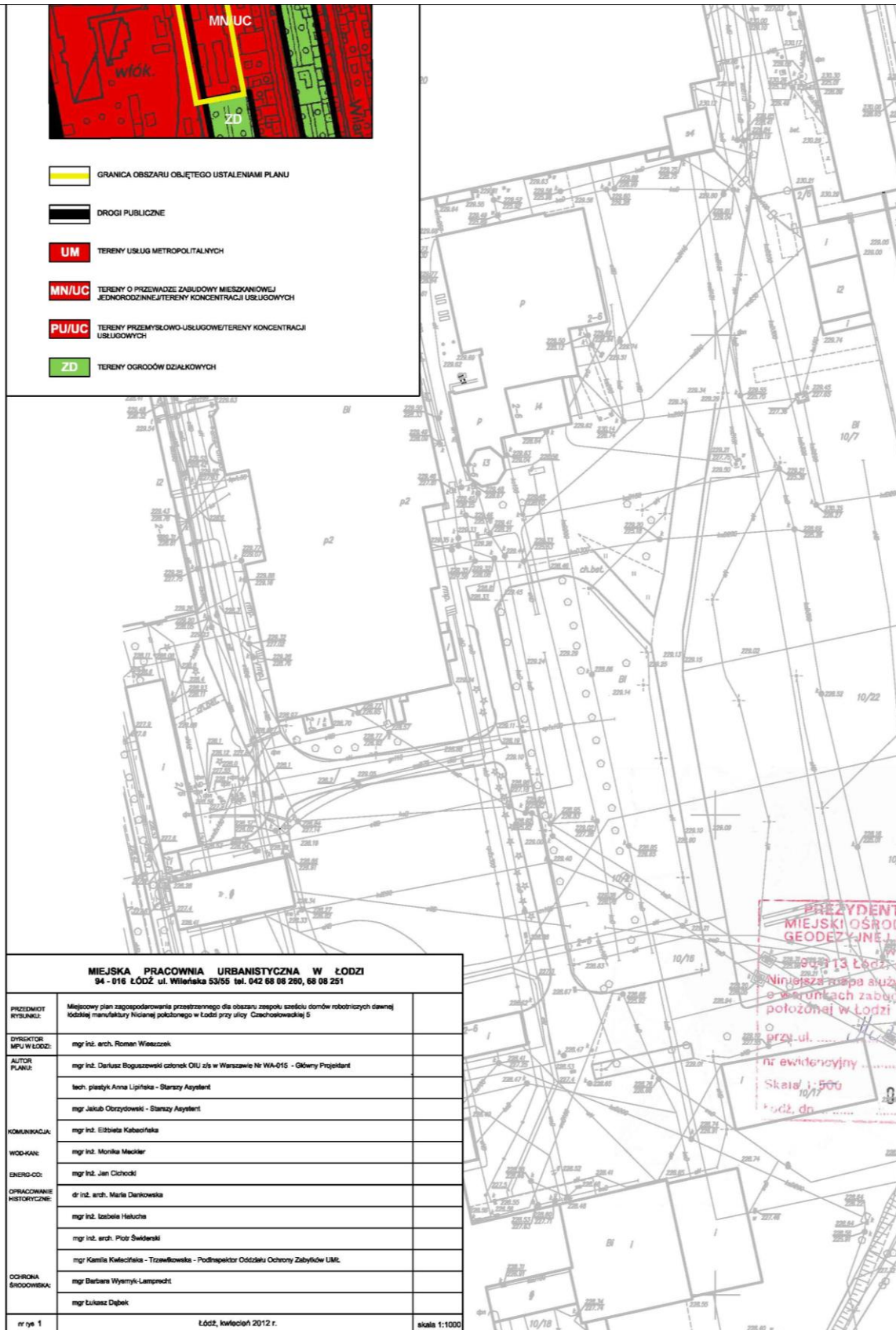
Załącznik nr 1 - Arkusz nr 2
do uchwały nr XXXVIII/696/12
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 25 kwietnia 2012 r.

RZESTRZENNEGO DLA OBSZARU ZESPOŁU NEJ ŁÓDZKIEJ MANUFAKTURY NICIANEJ ŁOWACKIEJ 5

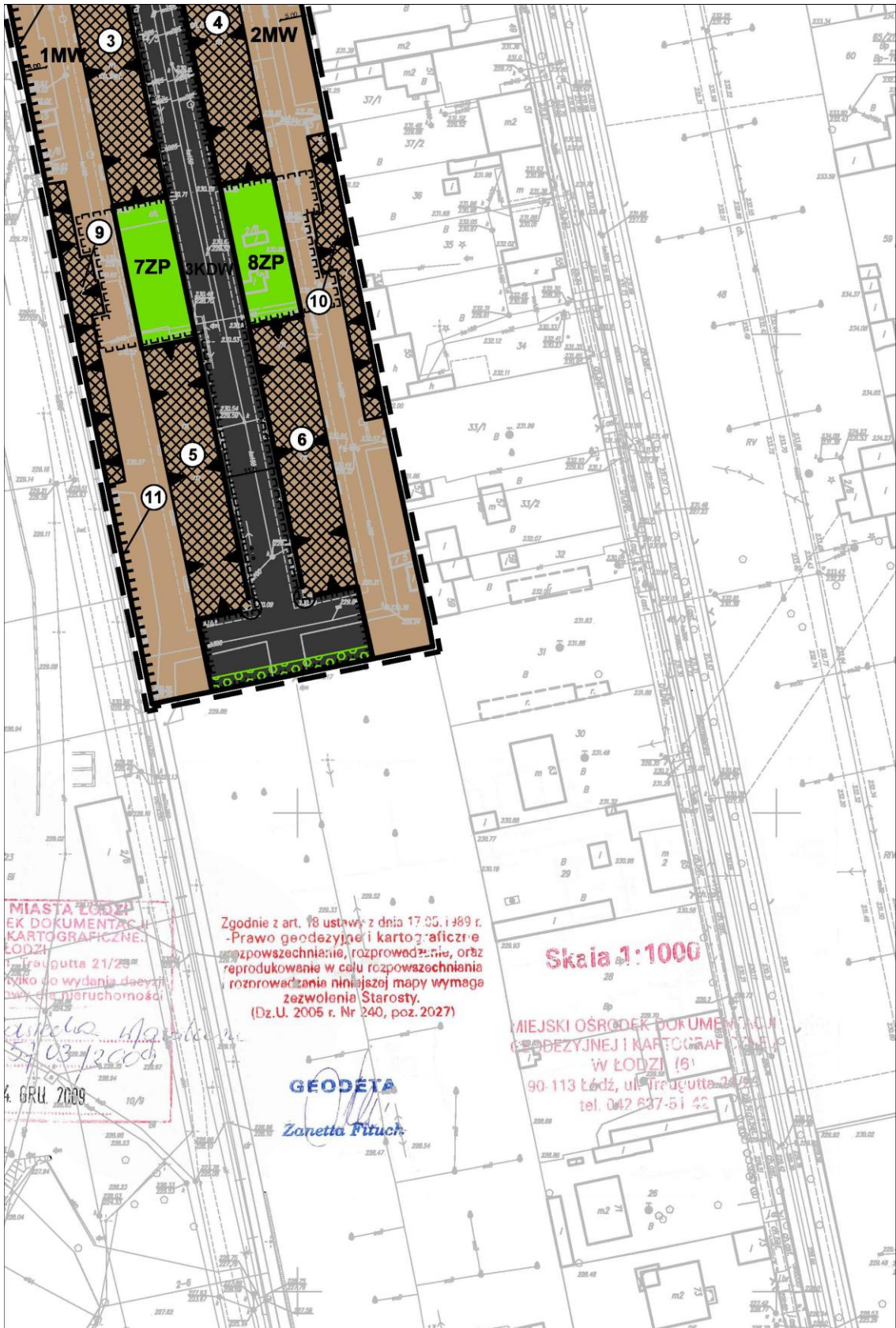
ARKUSZ NR 2



Załącznik nr 1 - Arkusz nr 3
do uchwały nr XXXVIII/696/12
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 25 kwietnia 2012 r.



Załącznik nr 1 - Arkusz nr 4
do uchwały nr XXXVIII/696/12
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 25 kwietnia 2012 r.



ARKUSZ NR 4

Załącznik nr 2

do uchwały nr XXXVIII/696/12
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 25 kwietnia 2012 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTO ŁÓDŹ OBEJMUJĄCEGO
OBSZAR ZESPOŁU SZEŚCIU DOMÓW ROBOTNICZYCH DAWNEJ ŁÓDZKIEJ MANUFAKTURY
NICIANEJ POŁOŻONY W ŁODZI PRZY ULICY CZECHOSŁOWACKIEJ 5**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, obejmujący obszar zespołu sześciu domów robotniczych dawnej Łódzkiej Manufaktury Nicianej położony w Łodzi przy ul. Czechosłowackiej 5, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 sierpnia 2011 r. do 14 września 2011 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 26 maja 2011 r. wpłynęły 2 uwagi.

Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 1368/VI/11 z dnia 20 października 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 5.10.2011 r.,
- dotyczy nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Czechosłowackiej 5, dz. nr ew. 14/5, w obrębie W-15,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem, wymieniona nieruchomość położona jest w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW i 3KDW,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i drogi wewnętrznej. W terenach oznaczonych symbolami 1MW i 2MW, zlokalizowane są zabytki wchodzące w skład historycznego zespołu budowlanego objęte gminną ewidencją zabytków, i które zostały ustalone zabytkami ustaleniami projektu planu. Dla terenów tych określono wszystkie wymagane przepisami ustalenia związane z ich zagospodarowaniem, w tym zasady zagospodarowania zabytków i ich otoczenia.

Zgłaszający – Witold Kopeć: wskazuje w swojej uwadze, że ustalenia § 4 ust. 12 pkt 2 projektu nie uwzględniają punktu 10.1.3 „Wytycznych do planowania, projektowania i utrzymania dróg rowerowych w Łodzi”, stanowiących załącznik do Zarządzenia Nr 3303/V/09 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 25 czerwca 2009 r., tj. nie przyjmuje jako minimum wskaźnika 1 miejsce parkingowe (dla roweru) na 30 miejsc parkingowych dla samochodów.

Wyjaśnienie:

Przyjęte ustalenie w § 4 ust. 12 pkt 2 projektu planu wprowadza cyt. „nakaz wyposażenia w miejsca postojowe, dotyczący realizacji odbudowy budynku lub zmiany sposobu użytkowania budynku istniejącego minimum 1 stanowisko na 1 mieszkanie, w tym w garażach”. Powyższy wymóg ustalono, jako standard wyposażenia w miejsca postojowe na wyznaczonych w planie terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Obszar planu obejmuje dwie działki ewidencyjne, z których na jednej (objętej treścią uwagi) funkcjonuje zespół sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącymi im budynkami technicznymi i gospodarczymi, na drugiej budynek stacji transformatorowej. Budynki znajdujące się na pierwszej z działek (będącej własnością Gminy Miasto Łódź) stanowią zabytki, figurujące dotychczas w gminnej ewidencji zabytków, a dla których w projekcie planu ustalono ich sposób ochrony.

Zgodnie z treścią przywołanych w uwadze „Wytycznych do planowania, projektowania i utrzymania dróg rowerowych w Łodzi”, stanowiących załącznik do zarządzenia Nr 3303/V/09 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 25 czerwca 2009 r. należy stwierdzić, że celem stosowania wytycznych, (punkt 1.2 „Wytycznych...”) jest określenie stałych zasad planowania, projektowania, wykonywania i eksploatacji infrastruktury rowerowej na terenie Łodzi. Zakłada się, że ich stosowanie na terenie Łodzi:

- ułatwi rozwój i podwyższy jakość infrastruktury rowerowej,

- ujednocili standardy projektowania i wykonywania infrastruktury rowerowej,
- ułatwi współpracę biur planistycznych i projektowych na etapie przygotowywania,
- inwestycji z jednostkami miejskimi odpowiedzialnymi za infrastrukturę rowerową.

Równocześnie w punkcie 1.3 „Wytycznych ...”, stanowiącym o zakresie ich stosowania ustalono, że „Wytyczne...” powinny być stosowane we wszystkich projektach dotyczących infrastruktury drogowej planowanych, projektowanych oraz wykonywanych na terenie miasta Łodzi. Ponadto zaleca się, by ich treść była stosowana przy wykonywaniu m. in. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Jednocześnie w dalszej treści „Wytycznych...” ustala się zasady organizacji ruchu rowerowego, którego ogólną zasadą organizacji jest tworzenie infrastruktury rowerowej oparte na pięciu głównych zasadach: spójności, bezpośredniości, atrakcyjności, bezpieczeństwa i wygody.

Pierwsza z tych zasad określa potrzebę stworzenia przez infrastrukturę rowerową, spójnej całości i łączenia wszystkich źródeł i celów ruchu rowerowego.

Kolejne części „Wytycznych ...” poświęcone są technicznej stronie projektowania i utrzymania dróg rowerowych, których jedne są ustalone w pkt 10 „Wytycznych ...” urzędnienia do obsługi ruchu rowerowego i ich usytuowanie. Do urządzeń tych zalicza się parkingi dla rowerów.

Parkingom tym stawia się szereg wymagań, przy czym zasadniczym elementem odnoszącym się do ich lokalizacji, jest lokalizowanie ich w miejscach łatwo dostępnych, dobrze widocznych i oświetlonych z uwzględnieniem:

- optymalnego powiązania z istniejącym układem dróg rowerowych,
- powiązania z przystankiem transportu zbiorowego (przesiadki na autobus/tramwaj/metro/kolej),
- możliwości zapewnienia dogodnego dojścia do celu podróży,
- możliwości zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca przeznaczonego na parkowanie rowerów,
- możliwości zapewnienia bezpiecznego użytkowania (bezpieczeństwa osobistego i bezpiecznego pozostawienia roweru).

W szczególności parkingi dla rowerów powinny być lokalizowane w pobliżu budynków użyteczności publicznej (szkoły, uczelnie, urzędy, kina, teatry, muzea), miejsc pracy (biura, tereny przemysłowe), stacji metra, stacji i przystanków kolei podmiejskiej, pętli i ważniejszych przystanków tramwajowych i autobusowych oraz w węzłach przesiadkowych, szczególnie w dzielnicach peryferyjnych dzielnicach.

W obszarze Śródmieścia, jako minimum zaleca się przyjmowanie wskaźnika 1 miejsce parkingowe dla roweru na 15 miejsc parkingowych dla samochodów. Poza Śródmieściem, jako minimum zaleca się przyjmowanie wskaźnika 1 miejsce parkingowe na 30 miejsc parkingowych dla samochodów.

Szerokie przytoczenie treści „Wytycznych ...” wskazuje, że oczekiwane przez składającego uwagę, wprowadzenie na obszarze planu obowiązku wykonania przez właścicieli działek parkingów dla rowerów jest nieuzasadnione i nie podlega treści przywołanych „Wytycznych ...”. Wynika to z następujących faktów:

1. W obszarze planu nie istnieją ani nie przewiduje się dróg publicznych, ani innych szeroko rozumianych przestrzeni publicznych.

2. Obszar planu obejmuje dwie działki, które użytkowane są i będą, przez ograniczoną ilość osób, zamieszkujących w istniejących tam budynkach oraz właściciela stacji energetycznej.

3. Obszar planu obejmujący zespół sześciu domów mieszkalnych jest – wobec przytoczonych treści „Wytycznych ...”, potencjalnym źródłem lub celem ruchu rowerowego, a nie punktem przesiadkowym dla rowerzystów, a w związku z tym to „na zewnątrz tego obszaru” mogą i powinny być realizowane elementy ogólnie pojęte w „Wytycznych ...”, dla organizacji ruchu rowerowego, którym jest parking dla rowerów.

Podsumowując tę część wyjaśnień, należy stwierdzić, że obszar planu wykracza poza zakres stosowania zapisów „Wytycznych ...”, tj. znajduje się poza infrastrukturą drogową planowaną, projektowaną oraz wykonywaną na terenie miasta.

Dodatkowym elementem przemawiającym za nieuwzględnieniem uwagi jest brak możliwości wprowadzenia takiego zapisu wobec treści art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu prze-

strzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.). Treść tego przepisu określa obligatoryjną i dopuszczalną zawartość ustaleń planu miejscowego i jego brzmienie nie daje podstaw do stanowienia takich rozstrzygnięć w planie miejscowym o jakie zabiega wnoszący uwagę.

Na zakończenie wyjaśnień podkreślić należy, że przyjęcie uwagi i wprowadzenie ustaleń, o jakich mowa w treści uwagi, byłoby stworzeniem przepisu prawa, który nie podlegałby jakiegokolwiek weryfikacji w procesie inwestycyjnym.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami regulującymi proces inwestycyjny, budowa miejsc postojowych dla rowerów nie podlega pozwoleniu na budowę, ani zgłoszeniu wykonania (jako roboty budowlane), ani nie stanowi wymaganego zakresu projektu architektoniczno-budowlanego.

Do przepisów regulujących proces inwestycyjny w omawianym zakresie, w tym przypadku należą:

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 1994 r. Nr 89, poz. 414, z późn. zm.).
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.).
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z dnia 10 lipca 2003 r. z późn. zm.).

Stąd wprowadzenie takiego ustalenia w planie miejscowym nie będzie podlegało decyzjom administracyjnym.

Prezydent Miasta Łodzi postanowiła uwagi nie uwzględnić.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła uwagi nie uwzględnić.

Uwaga Nr 2:

- z dnia 5.10.2011 r.

- dotyczy nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Czechosłowackiej 5, dz. nr ew. 14/5, w obrębie W-15,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem, wymieniona nieruchomość położona jest w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW i 3KDW - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i drogi wewnętrznej. W terenach oznaczonych symbolami 1MW i 2MW, zlokalizowane są zabytki wchodzące w skład historycznego zespołu budowlanego objęte gminną ewidencją zabytków, i które zostały ustalone zabytkami ustaleniami projektu planu. Dla terenów tych określono wszystkie wymagane przepisami ustalenia związane z ich zagospodarowaniem, w tym zasady zagospodarowania zabytków i ich otoczenia.

Zgłaszający – Jadwiga Stasiak i Teresa Malarczyk: w punkcie 1 swojej uwagi zgłaszające wskazują, iż na terenie zabudowy mieszkaniowej oznaczonej symbolem MW w obecnej chwili mieszkają tu 92 rodziny i to co uwzględnia ten plan nie zgadza się z przeznaczeniem podstawowym, tj. zabudową mieszkaniową wielorodzinną, ponieważ trzeba by było wyrzucić 76 rodzin po to, aby mogło zamieszkać w swych apartamentach 18 rodzin.

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.

Obecnie w budynkach mieszkalnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW i 2MW znajduje się sześć domów mieszkalnych oraz zabudowa gospodarcza towarzysząca tym budynkom. Wielkość pojedynczego budynku to ok. 660,0 m². Budynki te jak i cała nieruchomość są własnością Gminy Miasto Łódź. W budynkach zamieszkują 92 rodziny, w mieszkaniach o powierzchni od 30 m² do 60,0 m² (średnia wielkość mieszkania to ok. 40,0 m²). Mieszkańcy są lokatorami mieszkań komunalnych. Budynki stanowią zabytki i wchodzą w skład historycznego zespołu budowlanego. Stan techniczny budynków jest zły. Mieszkania w budynkach ogrzewane są lokalnie z kuchni węglowych i piecami, i nie są wyposażone w sprawną wentylację. Sytuacja ta powoduje zagrzybienie budynków. Obecny stan użytkowania związany z ilością mieszkań i mieszkańców nie daje możliwości dokonania remontu. Niemożność ta wynika z faktu, iż dla jego przeprowadzenia należałoby wprowadzić wszystkich najemców.

Działanie to (remont) musi nastąpić z uwagi na konieczność wprowadzenia ogrzewania z sieci miejskiej lub lokalnej kotłowni olejowej lub gazowej, wykonania wymiany całości instalacji elektrycznych, stolarki okiennej i drzwiowej, wprowadzenie do budynków wentylacji oraz sieci teletechnicznych eliminujących zewnętrzne anteny. Taki zakres remontu pozwoli na docelowe zachowanie budynków we właściwej jakości technicznej, natomiast ich brak spowoduje zniszczenie techniczne, które wymusi rozbiórkę zabytków.

Przy formułowaniu ustaleń planu brano po uwagę cel jego opracowania, jakim jest utrzymanie i przywrócenie świetności architektonicznej zespołowi domów. Aby tak się stało należy, poza wymienionym wyżej zakresem prac, przywrócić do stanu pierwotnego elewacje zabytków oraz dokonać takich zmian w zagospodarowaniu terenu, które podkreśli wyjątkowość i historię miejsca. Jednocześnie nie istnieje w takim przypadku możliwość zmiany wielkości budynków ani w zakresie rozbudowy ani nadbudowy. Dla uzyskania efektu końcowego należy również przywrócić do stanu pierwotnego zabudowę gospodarczą, która obecnie jest wykorzystywana przez lokatorów jako składy węgla i pomieszczenia techniczne.

Przedstawiony zakres koniecznych robót budowlanych, poddaje w wątpliwość angażowanie się samorządu gminy w sfinansowanie przedstawionego przedsięwzięcia. Wysoce wątpliwym jest sens pozyskiwania 92 mieszkań dla czasowego przeprowadzenia obecnych lokatorów mieszkań komunalnych, czyli poniesienie wydatku około 11 700 000 zł, na zakup takiej samej powierzchni mieszkań (3900 m² przy cenie 3000 zł za 1 m²) i wydatkowania co najmniej takiej samej kwoty na remont, a po zakończeniu remontu, czyli ok. 2 latach, wprowadzenia takiej samej ilości lokatorów do wyremontowanych budynków. Łączny koszt przeprowadzenia prac wyniósłby ok. 6000 zł/m² budynku i dodatkowo koszt urządzenia zagospodarowania terenu. Po stronie wpływów, po remoncie, pojawiłaby się wyłącznie kwota z czynszu najmu lokali komunalnych, która nie odzwierciedla kosztów utrzymania budynków z pełną infrastrukturą.

Uwzględniając powyższe uwarunkowania przyjęto, że budynki docelowo mogą zostać sprzedane. Nabywcami mogły być w takim przypadku osoby zamieszkujące obecnie w mieszkaniach, z zachowaniem warunków nabycia ustalonych przez Radę Miejską, a w przypadku braku chętnych pośród nich, mogłyby być przedmiotem sprzedaży w przetargach. W takiej sytuacji należy przyjąć minimalną powierzchnię jaką będzie docelowo zajmowało mieszkanie w budynku istniejącym. Biorąc pod uwagę powierzchnię budynku ok. 660,0 m², przyjęcie powierzchni 220,0 m² jako docelowej pozwoli zapewnić pełny program mieszkaniowy wraz z częściami technicznymi takimi jak suszarnie, kotłownie, pomieszczenia techniczne i gospodarcze. Powierzchnia taka ma także za zadanie brak uzasadnienia ingerowania z programem użytkowym docelowego mieszkania w poddasza.

Powierzchnia 220,0 m² to powierzchnia przeciętnego budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej. Taki też charakter użytkowania po analizie stanu, przedstawionym w niniejszym uzasadnieniu, znalazł ostatecznie odzwierciedlenie w treści planu poprzez przyjęcie maksymalnej liczby trzech mieszkań w budynku. Ilość ta wpływa również w sposób zasadniczy na wygląd elewacji i całych budynków z uwagi na ograniczenie koniecznych miejsc parkingowych na obszarze planu, ilości anten, skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej, w tym koniecznych do umieszczenia w budynkach.

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 istniejące zabudowania, zmierzające do przywrócenia ich wyglądu,
- b) ochronę historycznego założenia, w postaci zespołu zabudowań wraz z zakazem wznoszenia obiektów dysharmonizujących.

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 obszaru planu tak w kontekście otoczenia, które nie jest objęte planem, a stanowi świadectwo pierwotnego założenia lokacji zespołu zabudowy, jak i w kontekście przekształceń od chwili powstania. Tak zebrane informacje pozwoliły w sposób precyzyjny ustalić, co stanowi w obecnej chwili wartość historyczną w obszarze planu, jak też określić, jakie elementy winny podlegać ochronie z uwagi na zachowany stan pierwotny, 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.

Konkluzje odnośnie wytycznych konserwatorskich:

- a. Niezbędne jest opracowanie szczegółowych wytycznych obejmujących całość problematyki ochrony elementów środowiska kulturowego znajdujących się na 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/miejsz poddanych znacznym przekształceniom/dezintegracji lub zniszczonym, z pozycji konserwatorskich wymagających szczególnego traktowania, choć nie koniecznie przywrócenia w pierwotnej postaci (np. pierwotne wjazdy, itp.).
- b. Wytyczne (wskazane do treści przyszłego planu) powinny swymi zapisami wprowadzać działania naprawcze: dążyć do przywrócenia spójności naruszonych historycznych układów przestrzennych, przyczynić się do ich konsolidacji.
- c. Wytyczne (wskazane do treści przyszłego 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.
- d. 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.).
- e. Ze względu na istniejące uwarunkowania niezbędne jest uzupełnienie wytycznych (wskazanych do treści przyszłego planu) o analizy (w pierwszym rzędzie krajobrazowe, ale też historyczno-urbanistyczne) 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 oraz stan zachowania.

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 cały zespół zabudowy, na który składają się budynki mieszkalne i gospodarcze, 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 i 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, jak i poszczególnych budynków).

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.

Sformułowana treść uwagi nie daje możliwości jednoznacznego określenia, że ustalenia planu naruszają interes składających uwagę. Treść tej części uwagi wskazuje raczej na wyrażenie zaniepokojenia losem obecnych użytkowników mieszkań.

Na zakończenie przedstawionego wyjaśnienia, podkreślenia wymaga informacja, że plan miejscowy nie reguluje spraw aktualnego użytkowania. Wszystkie istniejące budynki są budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi i w przypadku, gdy taka będzie wola samorządu gminy, w taki sam sposób będą mogły być użytkowane w przyszłości. Niemniej w sytuacji, gdy samorząd gminy zdecyduje o przeprowadzeniu rewitalizacji obszaru planu, miejscowy plan określa dopuszczalny zakres przekształceń.

W punkcie 2 swojej uwagi zgłaszające wskazują, że ustalono planem zakaz wykonywania nawierzchni z asfaltu, betonu i kostek kamiennych, lokalizacji urządzeń technicznych powyżej poziomu terenu, skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej na ogrodzeniach. Ustalenia w postaci nakazu wykonania utwardzeń terenu wyłącznie z gruntu stabilizowanego, kruszyw naturalnych lub kostek kamiennych.

To może zrobić zakaz wjazdu wszelkich pojazdów mechanicznych i wrócić do wozów drabiniastych i furmanek.

Wyjaśnienie

Kwestionowane przez składającą uwagę zapisy odnoszące się do nawierzchni, dotyczą wyłącznie niewielkich fragmentów terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW i 2MW (oznaczonych na rysunku planu). Są to części terenów o powierzchni od 200,0 m² (części pomiędzy budynkami) do 600,0 m² (części z dopuszczonym parkowaniem na obszarze planu). Ustalenie to nie dotyczy drogi wewnętrznej.

W ramach opracowania projektu planu, dla stworzenia materiału określającego podstawowy materiał wejściowy zostało wykonane opracowanie historyczno-przestrzenne opisane szczegółowo w wyjaśnieniach dotyczących pierwszej części uwagi.

Przyjęte zapisy gwarantują funkcjonalność całego obszaru, zapewniając jednocześnie spójność wskazanego w planie wnętrza architektoniczno-urbanistycznego. Spójność pod względem kompozycji zagospodarowania terenu.

W punkcie 3 swojej uwagi zgłaszające wskazują na zapisy dotyczące wymiany stolarki okiennej i drzwiowej tylko na drewnianą. Żyjemy w XXI wieku i nie ma powodów by cofnąć się w czasie bo są już nowe, lepsze i tańsze materiały, z których możemy w pełni korzystać. Cały ten plan jest nierealny, gdyż w naszej posesji wszystko się sypie i się rozpada. Miasto przez sto lat nie starało się zadbać o ten „zabytek” ani o ludzi żyjących jak w Średniowieczu. To lokatorzy sami musieli ponosić koszty doprowadzenia wody do mieszkań, własnym nakładem pieniężnym zrobili ogrodzenia.

Wyjaśnienie

Zapisy projektu planu w jednym punkcie odnoszą się do materiału, z którego mają być wykonane okna lub drzwi. Dotyczy to zapisu § 4 ust. 5 pkt 3 lit. b tiret trzecie. W jego treści mowa jest o konieczności zachowania w budynku jednego elementu „in situ”.

W tym przypadku należy rozumieć ustalenie nakazu pozostawienia istniejącego jednego, a nie wykonania wszystkich okien lub drzwi z drewna, tj. materiału będącego pierwotnym materiałem użytym do wykonania tych elementów budynków.

Zapis ten wynika z ujęcia w projekcie założeń konserwatorskich opracowanych przez dr. hab. inż. arch. Jana Salma – prof. nadzw. Politechniki Łódzkiej, opisanych szczegółowo w wyjaśnieniach Ad. 1).

W pozostałym zakresie plan nie ustanawia wymienionego przez składającą uwagę obowiązku.

Prezydent Miasta Łodzi postanowiła uwagi nie uwzględnić.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła uwagi nie uwzględnić.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Łodzi:
Tomasz Kacprzak

Załącznik nr 3

do uchwały nr XXXVIII/696/12
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 25 kwietnia 2012 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE SPOSOBU REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU ZESPOŁU SZEŚCIU DOMÓW
ROBOTNICZYCH DAWNEJ ŁÓDZKIEJ MANUFAKTURY NICIANEJ POŁOŻONEGO W ŁODZI PRZY
ULICY CZECHOSŁOWACKIEJ 5, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do podstawowych zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy związane z problematyką gospodarki przestrzennej, w tym między innymi:

- ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska oraz gospodarki wodnej,
- gminnych dróg, ulic, mostów i placów,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w gaz i energię cieplną.

W niniejszym planie określa się przeznaczenie terenu oraz warunki zabudowy i zagospodarowania. Zakres regulacji planu ma na celu zachowanie i porządkowanie istniejącej zabytkowej zabudowy. 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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Łodzi:
Tomasz Kacprzak

Załącznik nr 4
do uchwały nr XXXVIII/696/12
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 25 kwietnia 2012 r.

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

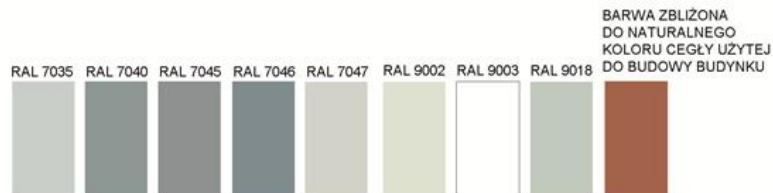
HISTORYCZNE OBIEKTY BUDOWLANE, OBIEKTY MAŁEJ ARCHITEKTURY ORAZ OGRODZENIA

PODSTAWOWA BARWA ELEWACJI BUDYNKÓW, BARWA DETALU ARCHITEKTONICZNEGO ORAZ PODSTAWOWA BARWA MUROWANYCH CZĘŚCI OBIEKTÓW MAŁEJ ARCHITEKTURY I MUROWANYCH CZĘŚCI OGRODZEŃ

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



UZUPEŁNIAJĄCA BARWA ELEWACJI BUDYNKÓW, BARWA DETALU ARCHITEKTONICZNEGO ORAZ UZUPEŁNIAJĄCA BARWA MUROWANYCH CZĘŚCI OBIEKTÓW MAŁEJ ARCHITEKTURY I MUROWANYCH CZĘŚCI OGRODZEŃ



BARWA STOLARKI I ŚLUSARKI OKIENNEJ I DRZWIOWEJ, METALOWYCH I DREWNIANYCH ELEMENTÓW DETALU ARCHITEKTONICZNEGO, METALOWYCH I DREWNIANYCH CZĘŚCI OBIEKTÓW MAŁEJ ARCHITEKTURY I METALOWYCH CZĘŚCI OGRODZEŃ



+ MOŻLIWOŚĆ ZASTOSOWANIA DREWNA I METALU W NATURALNYM KOLORZE

