

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części
obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marii Skłodowskiej – Curie,
Wólczańskiej, Mikołaja Kopernika i Gdańskiej.**

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 2013 r. poz. 594 i 645) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz. 21 i 405), 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

uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marii Skłodowskiej – Curie, Wólczańskiej, Mikołaja Kopernika i Gdańskiej, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy: ulica Andrzeja Struga;
- 2) od wschodu: ulica Wólczańska;
- 3) od południa: ulica Mikołaja Kopernika;
- 4) od zachodu: ulica Gdańska.

2. Szczegółowe granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000.

3. Integralną częścią planu są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;

- 4) palety barw obowiązujących przy wykończaniu dachów i elewacji obiektów budowlanych, ich elementów oraz ogrodzeń i obiektów małej architektury, stanowiące załączniki numer: 4a i 4b;
- 5) rzuty, przekroje i schematy elewacji zabytków, stanowiące załączniki numer: 5a, 5b i 5c, opracowane na podstawie dokumentacji Archiwum Państwowego w Łodzi.

4. 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.

5. Celem planu jest zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze jego opracowania, a w szczególności ochrona zabytków i ich otoczenia.

6. Ustalenia planu dzielą się na:

- 1) ogólne – mające zastosowanie dla wszystkich terenów w obszarze planu;
- 2) szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów, uzupełniające ustalenia ogólne.

7. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy należy identyfikować w oparciu o miary ich lokalizacji lub punkty identyfikacyjne określone na rysunku planu, a w przypadku braku tych miar lub punktów, poprzez odczyt w oparciu o skalę rysunku planu.

8. Warunki i wskaźniki ustalone dla wymienionych w planie działek ewidencyjnych, obowiązują w częściach działek powstałych w wyniku łączenia, podziału lub scalenia i podziału, odpowiadających działkom przed dokonaniem wymienionych zmian.

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dominanta wysokościowa** - obiekt budowlany lub jego część, który koncentruje uwagę obserwatora, ze względu na swoją formę i wysokość;
- 2) **element in situ** – element budynku, który nie został przeniesiony od chwili ukończenia budowy;
- 3) **front działki budowlanej** – granicę działki budowlanej wzdłuż linii rozgraniczającej, przez którą możliwy jest na nią wjazd z drogi publicznej;
- 4) **historyczny stan podziału** – oznaczone na rysunku planu linie granic działek zgodne z ich stanem w okresie powstania historycznej zabudowy;
- 5) **infrastruktura techniczna** – obiekty, systemy, urządzenia, instalacje i sieci służące do przesyłania: energii elektrycznej, energii cieplnej, wody (w tym technologicznej i do celów przeciwpożarowych), ścieków, gazu ziemnego (energetycznego), a także urządzenia, instalacje i sieci telekomunikacyjne oraz urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych;
- 6) **linia zabudowy** – linię na rysunku planu, która wraz z granicami działek ewidencyjnych wyznacza część działki budowlanej, na której możliwe jest wznoszenie nadziemnych części budynków;
- 7) **litery przestrzenne** – znaki pisarskie służące wykonaniu szyldu lub reklamy;
- 8) **miejsce zmiany lub końca linii zabudowy** – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zakończenie lub zmiana rodzaju jednej z linii zabudowy;
- 9) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linię zabudowy, której nie może przekroczyć zewnętrzna płaszczyzna zewnętrznej ściany budynku z wyłączeniem takich elementów

architektonicznych jak: schody, pochylnia podjazdu dla niepełnosprawnych, balkon, ryzalit, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, do wartości 1,5 m od linii, a także rynna, rura spustowa, podokiennik i inne detale wystroju architektonicznego elewacji;

- 10) **obowiązująca linia zabudowy** – linię zabudowy, w której musi być usytuowana zewnętrzna płaszczyzna zewnętrznej ściany budynku, z wyłączeniem takich elementów architektonicznych jak: schody, pochylnia podjazdu dla niepełnosprawnych, balkon, ryzalit, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, do wartości 1,5m od ustalonej linii, a także rynna, rura spustowa, podokiennik i inne detale wystroju architektonicznego elewacji;
- 11) **obowiązująca linia zabudowy drugiej kondygnacji i wyżej** – obowiązującą linię zabudowy, która dotyczy kondygnacji drugiej i wyższych;
- 12) **pierwotna kolorystyka** – barwy zewnętrznych tynków, okien, ślusarki oraz drzwi zewnętrznych lub materiałów użytych do budowy ścian zewnętrznych, a w tym kolorystykę ich spoin, jakie posiadał obiekt budowlany w chwili ukończenia jego budowy;
- 13) **pierzeja** – ciąg elewacji frontowych budynków stanowiących jedną stronę ulicy;
- 14) **przepisy odrębne** – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;
- 15) **przeznaczenie** – sposób docelowego zagospodarowania nieruchomości;
- 16) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie, które przeważa na nieruchomości;
- 17) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie dodatkowe w stosunku do podstawowego;
- 18) **punkt identyfikacyjny** – oznaczenie graficzne na rysunku planu, umieszczone w punktach przecięć granic działek ewidencyjnych, w narożnikach ścian lub ogrodzeń, mające na celu określenie lokalizacji:
 - a) granicy obszaru objętego planem,
 - b) linii rozgraniczającej lub linii zabudowy;
- 19) **reklama** – informację wizualną, w tym logotyp, wykonaną w formie tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego, której zadaniem jest promocja i informacja o produkcie lub usłudze;
- 20) **reklamowa siatka ochronna** – zabezpieczenie montowane na obiekcie budowlanym w czasie prowadzenia prac budowlanych, na którym umieszczono reklamę;
- 21) **rysunek planu** – część graficzną planu, sporządzoną na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1 : 1000;
- 22) **śłup ogłoszeniowy** – obiekt służący do umieszczania plakatów, ogłoszeń i informacji, w szczególności o wydarzeniach kulturalnych lub imprezach;
- 23) **śłupek informacyjny** – element konstrukcyjny zamocowany w posadzce służący do montażu szyldów lub reklam;
- 24) **stan historyczny zabytku** – formę, gabaryt, konstrukcję, kształt dachu, oraz elementy budynku w postaci zewnętrznych: okien, drzwi, wrót, balkonów i detali architektonicznych na elewacjach, w tym ich liczbę, wielkość, kształt i rozmieszczenie, a także parametry okien, drzwi oraz wrót w postaci podziału, wypełnienia, geometrii profili i pozostałych części, niezmienione w okresie użytkowania lub określone w załącznikach;

- 25) **system RAL lub NCS** – dwa spośród powszechnie stosowanych światowych systemów oznaczenia barwy oparte na porównywaniu z wzorcami;
- 26) **szyld** – informację wizualną, w tym logotyp, wykonaną w formie tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego, określającą nazwę przedsiębiorcy lub instytucji oraz miejsce i rodzaj prowadzenia działalności gospodarczej;
- 27) **teren** – wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone w tekście oraz na rysunku planu symbolem cyfrowym i przypisanym mu symbolem przeznaczenia lub przeznaczenia podstawowego;
- 28) **uchwała** – niniejszą uchwałę;
- 29) **ustawa** – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
- 30) **wnętrze urbanistyczne** – przestrzeń, której granice wyznaczają: nawierzchnia oraz ściany obiektów budowlanych, ogrodzeń, zwartej roślinności lub płaszczyzna prostopadła do terenu usytuowana we wskazanej na rysunku planu linii;
- 31) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej lub jej części;
- 32) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – udział procentowy łącznej powierzchni zabudowy wszystkich budynków w powierzchni działki budowlanej lub jej części;
- 33) **wysięgnik** – element konstrukcji, umieszczony prostopadle do elewacji budynku, służący do montażu szyldu lub reklamy;
- 34) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektu budowlanego liczoną w miejscu jego lokalizacji, od wysokości powierzchni gruntu oznaczonej na mapie, na której sporządzono rysunek planu, jako wysokość bezwzględna do najwyższego punktu atyki lub konstrukcji dachu lub konstrukcji obiektów budowlanych, nie posiadających dachu.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 3. 1. W zakresie przeznaczenia:

- 1) tereny wyznaczone w obszarze planu położone są w terenach zabudowy śródmiejskiej, charakteryzującej się wysoką intensywnością zabudowy, których przeznaczenie określa się w ustaleniach szczegółowych;
- 2) tereny, w których możliwa jest realizacja budynków mieszkalnych lub mieszkań w budynkach o funkcji niemieszkalnej, stanowią jednocześnie tereny śródmiejskiej zabudowy uzupełniającej, o której mowa w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji obiektów z zakresu usług handlu na powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć infrastruktury technicznej i dróg.

2. Tereny położone na obszarze planu obejmuje się obowiązkiem rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, której celem jest utrzymanie dziedzictwa historycznego miasta Łodzi, z zapewnieniem współczesnych potrzeb, poprzez:

- 1) rewitalizację obiektów dawnych zespołów fabrycznych, zapewniającą podnoszenie wartości funkcjonalnej i technicznej obiektów budowlanych oraz jakości ich otoczenia, realizowaną poprzez zagospodarowanie zgodne z uchwałą;
- 2) zapewnienie utrzymania zabytków, z możliwością ich przekształceń we wskazanym planem zakresie;
- 3) zapewnienie wyposażenia terenów w sieci infrastruktury technicznej, eliminującej substandardowy poziom techniczny obiektów budowlanych.

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

- 1) ochronę:
 - a) historycznego rozplanowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - b) form i gabarytów zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - c) historycznego stanu podziału;
- 2) kształtowanie:
 - a) układu zabudowy i elementów zagospodarowania terenów, podporządkowane historycznemu układowi zabudowy,
 - b) jednorodności zabudowy, w tym wystroju elewacji i dachów oraz ogrodzeń i altan śmietnikowych.

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

- 1) postępowanie z odpadami zgodne z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem, że na terenach zabudowy: mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oraz usług kultury i parkingowej nakazuje się lokalizować pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, w obrębie każdej nieruchomości, wyłącznie w budynkach lub w altanach śmietnikowych;
- 2) w ramach kształtowania klimatu akustycznego w środowisku:
 - a) tereny ulic klasyfikuje się jako nie podlegające ochronie w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o jakich mowa w przepisach odrębnych,
 - b) pozostałe tereny klasyfikuje się jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej stu tysięcy mieszkańców”, dla których dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określają przepisy odrębne.

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

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego historycznego ukształtowania miejskiej zabudowy dzielnic centralnych, obejmującą wszystkie tereny, zwaną dalej strefą, wraz z ustaleniami jej ochrony w postaci:
 - a) nakazu jednoetapowej budowy z zachowaniem warunków określonych w ustaleniach szczegółowych, w przypadku podjęcia budowy w miejscu zabytku, który uległ zniszczeniu na skutek katastrofy budowlanej, samowoli budowlanej lub został rozebrany w wyniku realizacji decyzji administracyjnej,

b) nakazu:

- odzwierciedlenia na elewacji w pierzei, historycznego stanu podziału, poprzez zróżnicowanie konstrukcji budynków, podziału elewacji frontowej – w przypadku realizowania nowej inwestycji prowadzonej na kilku działkach lub na działce powstałej w wyniku łączenia działek,
- pozostawienia w istniejącej lokalizacji lub wykorzystania na tej samej działce budowlanej wszelkich istniejących historycznych elementów nawierzchni oraz elementów małej architektury;

2) ustalenia ochrony zabytków, o których mowa w ustaleniach szczegółowych, w postaci:

- a) dopuszczenia wyłącznie remontu lub przebudowy zabytków gwarantujących ich zachowanie wraz z utrzymaniem stanu historycznego zabytku,

b) nakazu:

- stosowania wyłącznie kolorystyki pierwotnej elewacji zabytków, a w przypadku w którym jej poznanie jest niemożliwe z wykorzystaniem maksimum czterech barw, określonych w załączniku nr 4a, przy czym jedna barwa dla cokołu, jedna dla ścian, jedna dla detalu architektonicznego oraz jedna dla stolarki i ślusarki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 5 pkt 4 lit. d, § 5 ust. 4 pkt 3 lit. c, oraz § 5 ust. 4 pkt 4 lit. b,
- stosowania stolarki wykonanej wyłącznie z drewna lub aluminium oraz ślusarki wykonanej wyłącznie ze stali lub aluminium,
- zachowania minimum jednego okna oraz drzwi jako elementu in situ w przypadku ich wymiany, z dopuszczeniem realizacji od strony wewnętrznej budynku stolarki wykonanej współcześnie i posiadającej podział elementu in situ,

c) zakazu:

- rozbiorczy zabytków,
- lokalizacji urządzeń technicznych, infrastruktury technicznej, wykonywania składowisk, utwardzeń i miejsc postojowych dla pojazdów, w miejscu zabytków,
- lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na zabytkach,
- lokalizacji miejsc postojowych w kondygnacjach podziemnych pod zabytkami oraz w ich kondygnacjach nadziemnych,
- stosowania spienionego polistyrenu (styropianu) w realizacji nowych lub uzupełnieniach istniejących detali architektonicznych,
- stosowania okiennic,
- umieszczania reklam na elewacjach z wyłączeniem neonów.

6. W zakresie zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, o których mowa w ustaleniach szczegółowych, wprowadza się ustalenia ochrony w postaci:

- 1) dopuszczenia wyłącznie remontu lub przebudowy obiektów dóbr kultury współczesnej, zapewniającej utrzymanie ich konstrukcji, a także: rozmieszczenia, kształtu, wielkości i podziału otworów oraz balkonów na elewacji;

2) zakazu:

- a) rozbiorczy obiektów dóbr kultury współczesnej,

- b) lokalizacji miejsc postojowych w kondygnacjach nadziemnych budynków,
- c) stosowania krat i okiennic jako zewnętrznego zabezpieczenia okien i drzwi.

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

- 1) przestrzeń publiczną, którą stanowią ulice ograniczone pierzejami, ogrodzeniami lub zielenią wysoką;
- 2) zakaz:
 - a) sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
 - b) umieszczania skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej na ogrodzeniach w pierzei;
- 3) zasady sytuowania szyldów i reklam:
 - a) dopuszczenie wyłącznie jednego szyldu albo reklamy – dla każdego przedsiębiorcy lub instytucji prowadzących działalność na danym terenie,
 - b) dopuszczenie umieszczenia reklamy, na reklamowej siatce ochronnej, w pierzei, spełniającej warunki:
 - powierzchnia reklamy – maksimum 20% powierzchni siatki,
 - rysunek elewacji – na pozostałej części siatki,
 - c) zakaz:
 - stosowania szyldów i reklam wykonanych w kolorach fluorescencyjnych oraz emitujących pulsujące lub fosforyzujące światło, a także w formie podświetlaczy reklamowych typu panele diodowe i wielkoformatowe wyświetlacze ledowe,
 - umieszczania szyldów i reklam w sposób powodujący zasłanianie detalu architektonicznego lub w odległości mniejszej niż 0,5 m od numerów adresowych budynku i nazw ulicy, a także na oknach, drzwiach oraz blendach.

8. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) lokalizację kondygnacji nadziemnych nowej zabudowy:
 - a) w pierzei – wyznaczoną elewacją frontową (fasadą) umieszczoną w obowiązującej linii zabudowy i wypełniającą cały wymiar działki w pierzei, z dopuszczeniem lokalizacji ścian bezpośrednio przy granicach działek sąsiednich,
 - b) w miejscu zabytku lub budynku dobra kultury współczesnej, które uległy zniszczeniu na skutek katastrofy budowlanej, samowoli budowlanej lub został rozebrany w wyniku realizacji decyzji administracyjnej – wyznaczoną obowiązującymi liniami zabudowy, pokrywającymi się z obrysem wymienionych obiektów, określonym na rysunku planu, z dopuszczeniem lokalizacji ścian bezpośrednio przy granicach działek sąsiednich,
 - c) w pozostałych częściach terenów – wyznaczoną liniami zabudowy, granicami działek, z dopuszczeniem lokalizacji ścian bezpośrednio przy granicach działek sąsiednich;
- 2) lokalizację kondygnacji podziemnych wyniesionych powyżej 0,5 m ponad poziom terenu na obszarze całej działki budowlanej oraz w odległości minimum 15,0 m od ustalonej w pierzei linii zabudowy;

- 3) określone w planie wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą wydzielenia części istniejącej działki, w celu przyłączenia jej do działki bezpośrednio do niej przyległej, w tym do działki drogowej, jeżeli takie działanie polepszy funkcjonalność działki przyległej.

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 ziemi, z uwagi na brak występowania takich terenów lub obiektów nie formułuje się ustaleń.

10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) stwierdza się, że w granicach planu nie występują określone w przepisach odrębnych obszary wymagające przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na wniosek – na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych.

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 nieruchomości poprzez istniejące i projektowane zjazdy z ulic: Andrzeja Struga, Wólczańskiej, Mikołaja Kopernika, Gdańskiej oraz z ulicy bez nazwy – przedłużenie ulicy Marii Skłodowskiej – Curie;
- 2) nakaz wyposażenia w miejsca postojowe, (dotyczący realizacji nowego budynku), w ilości minimum:
 - a) dla budynków handlowych lub części handlowych budynków – jedno ogólnodostępne stanowisko na każde 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) dla budynków zamieszkania zbiorowego lub części budynków przeznaczonych na cele zamieszkania zbiorowego jedno ogólnodostępne stanowisko na cztery pokoje hotelowe,
 - c) dla budynków gastronomicznych lub części budynków przeznaczonych na cele gastronomiczne jedno ogólnodostępne stanowisko na cztery miejsca konsumpcyjne,
 - d) dla pozostałych budynków usługowych lub części usługowych pozostałych budynków jedno ogólnodostępne stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) jedno stanowisko na każde trzy miejsca pracy w budynku,
 - f) jedno stanowisko dostaw towarów,
 - g) dla budynków mieszkalnych lub mieszkań w nowych budynkach mieszkalno - usługowych – 1 stanowisko na 1 mieszkanie z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach;
- 3) nie określanie w obszarze planu maksymalnej liczby miejsc postojowych wykonanych jako parkingi powierzchniowe, z uwagi na ochronę historycznego rozplanowania terenu oraz pozostałe ustalenia planu, ograniczających realizację miejsc postojowych w zabytkach i pod nimi;

- 4) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów (dotyczący realizacji nowego budynku), w ilości minimum jedno miejsce na 100,0 m² powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż dwa;
- 5) lokalizację zbiorczych sieci i urządzeń: zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i wód opadowych, zaopatrzenia w ciepło, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych i gazowych, oraz innych powiązanych z ogólnomiejskimi systemami uzbrojenia:
 - a) w liniach rozgraniczających ulic,
 - b) w pozostałych terenach wyłącznie w sytuacji braku możliwości umieszczenia w liniach rozgraniczających ulic oraz z zachowaniem możliwości zagospodarowania terenów, a w szczególności lokalizacji budynków, w sposób określony pozostałymi ustaleniami planu;
- 6) nakaz zachowania obustronnych pasów ochronnych od przewodów sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz realizacji napowietrznych oraz umieszczonych na budynkach: sieci oraz przyłączy do budynków infrastruktury technicznej;
- 8) zaopatrzenie w wodę w oparciu o podstawowe źródło zasilania w postaci sieci wodociągowych w ulicach: Andrzeja Struga, Wólczańskiej, Mikołaja Kopernika, Gdańskiej oraz z ulicy bez nazwy – przedłużenie ulicy Marii Skłodowskiej – Curie;
- 9) odprowadzenie ścieków komunalnych, wód opadowych i roztopowych w oparciu o sieć kanalizacyjną w terenach ulic, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o podstawowe zasilanie, ze stacji transformatorowo-rozdzielczych poprzez sieć kablową średniego (15kV) i niskiego (0,4kV) napięcia;
- 11) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o:
 - a) miejską sieć ciepłowniczą,
 - b) źródła spełniające standardy energetyczno-ekologiczne oraz urządzenia posiadające certyfikaty na „znak bezpieczeństwa ekologicznego”;
- 12) zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazową;
- 13) obsługę telekomunikacyjną przez operatorów telefonii stacjonarnej i komórkowej.

13. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) istniejące obiekty budowlane położone poza obszarem zabudowy określonym w ust. 8 pkt 1, pozostawia się do użytkowania z prawem remontu i bez prawa zmiany sposobu użytkowania.

14. W zakresie stawki procentowej służącej pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 5UKSp oraz działek: 123/20, 123/28 i części 123/29 położonych w terenie oznaczonym symbolem 1MWU ustala się 30% stawkę;
- 2) dla pozostałych terenów, z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości w obszarze planu, nie formułuje się ustaleń.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 4. 1. Dla terenów: 1MWU, 2MWU i 3MWU wprowadza się ustalenia szczegółowe, wskazane w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Ustala się przeznaczenie terenów – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa, oznaczona symbolem MWU, tj. zagospodarowanie nieruchomości budynkami, które będą użytkowane jako mieszkalne wielorodzinne, użyteczności publicznej (z wyłączeniem: usług produkcyjnych oraz opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej w postaci szpitali i domów opieki), wraz z: infrastrukturą techniczną, urządzeniami budowlanymi, zielenią, obiektami małej architektury, dojściami, dojazdami i miejscami postojowymi.

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

- 1) nakaz wykonania elewacji nowego budynku w pierzei, na działce o numerze ewidencyjnym 124/12, spełniającej warunki:
 - a) wkomponowania w elewację istniejącego zabytku oznaczonego numerem 4,
 - b) wykonania pozostałej części elewacji jako ściany szklanej;
- 2) nakaz wykonania elewacji nowego budynku w pierzei na działce o numerze ewidencyjnym 126/1, zgodnie z załącznikiem 5a;
- 3) nakaz wykonywania otworów w istniejących budynkach (z wyłączeniem oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4 i 6a), z zachowaniem warunków:
 - a) pionowe krawędzie otworów w parterze wyłącznie w linii pionowych krawędzi otworów w kondygnacjach wyższych,
 - b) szerokość otworów w parterze równa szerokości jednego lub dwóch otworów (wraz z szerokością filara międzyokiennego), położonych w kondygnacjach wyższych,
 - c) podział stolarki odpowiadający historycznemu dla danego budynku,
 - d) wymiary i podział jednorodny na całej kondygnacji w obrębie elewacji,
 - e) górna krawędź wszystkich otworów na kondygnacji umieszczona na tej samej wysokości, w obrębie całej elewacji,
- 4) nakaz sytuowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających tereny lub w granicach działek ewidencyjnych, z dopuszczeniem odsunięcia wynikającego z konieczności zachowania odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, wynikających z przepisów odrębnych, oraz zachowujących warunki (nie dotyczące bram):
 - a) w liniach rozgraniczających z terenami ulic oraz w granicy między działkami 137/5 i 123/27:
 - składające się z filarów, podmurówki i przęsła,
 - filary murowane o maksymalnym wymiarze przekroju: 0,55 x 0,55 m,
 - podmurówka o wysokości minimum 1,0 m,
 - przęsła ażurowe, z metalu, o powierzchni otworów i prześwitów minimum 80%,
 - wysokość od 1,7 do 2,5 m, z zastrzeżeniem lit. b tiret ostatnie,

Prz

- b) pozostałe:
- powierzchnia otworów i prześwitów minimum 80%,
 - wysokość – do 1,7 m, z zastrzeżeniem tiret kolejne,
 - wysokość – do 0,7 m – w granicy między działkami 137/5 i 123/27 (w przypadku gdy działki należą do jednego właściciela);
- 5) w przypadku gromadzenia odpadów stałych w altanach śmietnikowych nakaz wykonania altan spełniających warunki:
- a) lokalizacja bezpośrednio przy ogrodzeniu, z wyłączeniem ogrodzeń od strony ulic,
 - b) składające się ze słupów i ażurowych przęseł,
 - c) słupy tynkowane na gładko lub boniowane,
 - d) powierzchnia otworów i prześwitów przęsła minimum 50%,
 - e) przęsła stalowe np. kute lub w formie współczesnej, tj. w konstrukcji stalowej, o neutralnym i nowoczesnym charakterze oraz z wypełnieniem np. z siatki stalowej typu mesh;
- 6) nakaz:
- a) wykonania ogrodzeń, obiektów małej architektury, słupów oświetleniowych oraz altan śmietnikowych wyłącznie jednolitych stylistycznie w ramach działki budowlanej, nawiązujących do charakteru architektury i miejsca lokalizacji, malowanych maksimum trzema barwami z palet barw określonych w załączniku 4a,
 - b) stosowania na elewacjach budynków nie będących zabytkami wyłącznie czterech barw, z palety barw określonej w załączniku 4b, przy czym jedna barwa dla ścian, jedna dla cokołu, pozostałe dla detalu architektonicznego oraz stolarki lub ślusarki,
 - c) stosowania jednej barwy dachu,
 - d) stosowania na elewacji skrzynek przyłączy telekomunikacyjnych, gazowych i elektrycznych wykonanych z żeliwa lub stali w barwie naturalnej albo innych materiałów w barwie elewacji, na której są montowane,
 - e) wykonania bram w pierzei z drewna lub metalu,
 - f) umieszczania szyldów i reklam na elewacjach w lokalizacjach i w sposób określony w ust. 6;
- 7) zakaz sytuowania anten, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej:
- a) na zabytku,
 - b) w lokalizacji innej niż na dachu,
 - c) na dachu budynku w pierzei, w odległości od pierzei mniejszej niż połowa szerokości budynku,
 - d) wyższych niż 6,0 m;
- 8) zakaz:
- a) lokalizacji stacji energetycznych, budynków technicznych, gospodarczych i garaży oraz wolnostojących masztów,

- b) lokalizacji miejsc postojowych w parterach budynków, w odległości mniejszej niż 3,0 m od pierzei,
- c) lokalizacji w elewacji w pierzei, wejść do stacji energetycznych, skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej wystających poza powierzchnię lica elewacji oraz przewodów sieci instalacyjnych, a także anten i urządzeń służących klimatyzacji niezależnie od sposobu ich montażu,
- d) sytuowania skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej na ogrodzeniach w pierzei,
- e) stosowania na elewacji płytek ceramicznych i elementów winylowych, blach trapezowych i falistych oraz szkła refleksyjnego,
- f) stosowania na elewacji więcej niż trzech różnych materiałów okładzin zewnętrznych,
- g) stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, siatki oraz blach trapezowych i falistych,
- h) stosowania bram wykonanych z blach trapezowych i falistych,
- i) krycia dachów blachą trapezową, blachodachówką i poliwęglanem.

4. W zakresie zasad ochrony dóbr kultury współczesnej obejmuje się ochroną budynek dobra kultury współczesnej oznaczony numerem 14 wraz z ustaleniem jego ochrony, w postaci zakazu lokalizacji masztów i urządzeń technicznych na dachu.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :

- 1) wprowadza się ustalenia ochrony strefy, w postaci dopuszczenia w miejscu zabytku oznaczonego symbolem 6a, wyłącznie jednoetapowej budowy budynku, według stanu historycznego zabytku określonego w załącznikach od 5a do 5c;
- 2) obejmuje się ochroną zabytki oznaczone symbolami:
 - a) A1 – historyczny zespół budowlany dawnej willi z oficyną (zwany dalej zespołem A1),
 - b) 8 – willa z oficyną – wchodząca w skład zespołu A1,
 - c) 1, 2, 3, 5, 6a, 6b i 7 – budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe,
 - d) 4 – ściana dawnego budynku handlowego,
 - e) I – wnętrze urbanistyczne zespołu A1, zwane dalej wnętrzem I;
- 3) ustala się załączniki określające stan historyczny zabytku oznaczonego symbolem 6a – od 5a do 5c;
- 4) wprowadza się ustalenia ochrony zabytków w postaci dopuszczenia:
 - a) remontu lub przebudowy zabytku oznaczonego symbolem 6a wyłącznie w sposób zapewniający przywrócenie wszystkich elementów stanu historycznego zabytku określonych w załącznikach od 5a do 5c,
 - b) remontu lub przebudowy zabytków oznaczonych symbolami: 1, 2, 3, 4, 5, 6b i 7 bez prawa zmiany ich istniejącego stanu historycznego,
 - c) wykonania miejsc postojowych pod wnętrzem I, wyłącznie w przypadku realizacji nowego budynku na terenie 3MWU,
 - d) stosowania dla zabytków oznaczonych na rysunku planu numerami 4 i 8 kolorystyki elewacji innej niż pierwotna – z wykorzystaniem maksimum trzech barw, określonych

w załączniku nr 4a, przy czym jedna barwa dla ścian, jedna dla cokołu, jedna dla detalu architektonicznego, stolarki lub ślusarki;

- 5) wprowadza się ustalenia ochrony zabytków w postaci nakazu realizacji nawierzchni wnętrza I, wyłącznie z kamienia naturalnego;
- 6) wprowadza się ustalenia ochrony zabytków w postaci zakazu:
 - a) sadzenia drzew oraz krzewów we wnętrzu I, poza strefą zieleni urządzonej, oznaczonej na rysunku planu oraz osiągających w stanie pełnego wzrostu wysokość większą niż 1,5 m,
 - b) stosowania na obszarze wnętrza I parasoli, o wysokości większej niż 4,0 m;
- 7) ustala się obszar ekspozycji zespołu AI, oznaczony na rysunku planu symbolem – OE, na którym dopuszcza się nasadzenia wyłącznie drzew liściastych, wysokich.

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

- 1) zasady sytuowania szyldów i reklam poprzez ich dopuszczenie wyłącznie w formie neonów, liter przestrzennych, tablic z metalu, materiału przezroczystego lub półprzezroczystego, spełniających warunki w zakresie montażu i parametrów:
 - a) wyłącznie na elewacji, wysięgniku, ogrodzeniu lub słupku informacyjnym,
 - b) na elewacji – wyłącznie za pomocą śrub dystansowych,
 - c) tablic na elewacji: jednakowa odległość tablic od pionowych krawędzi wejścia, maksymalna wysokość jej umieszczenia 3,0 m, jednakowa wielkość w obrębie jednej elewacji lecz nie więcej niż 0,6 m x 3,0 m,
 - d) neonów lub liter przestrzennych, których łączna powierzchnia jest nie większa niż 10% powierzchni elewacji,
 - e) liter przestrzennych na elewacji: układ pionowy lub poziomy, maksymalna wysokość znaków 0,5 m,
 - f) na wysięgniku: maksymalna powierzchnia szyldu lub reklamy – 0,20 m², maksymalna długość wysięgnika od lica ściany 0,8 m, jednakowa wysokość umieszczenia wysięgników w obrębie jednej elewacji, przy czym nie wyżej niż poziom dolnej krawędzi nadproża okien parteru,
 - g) na ogrodzeniu: maksymalna powierzchnia – 0,5 m², odległość pomiędzy nimi 5,0 m,
 - h) na słupku informacyjnym: maksymalna powierzchnia szyldu lub reklamy – 0,06 m², maksymalna wysokość słupka 3,0 m;
- 2) dopuszczenie sytuowania słupów ogłoszeniowych spełniających warunki:
 - a) forma bryły obrotowej lub graniastosłupa,
 - b) maksymalny wymiar podstawy – 1,5 m,
 - c) wysokość – maksimum 4,0 m.

7. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy działek budowlanych – minimum:

- 82% – w terenie 1MWU, z zastrzeżeniem tირet kolejne,
 - 55% – dla nieruchomości w terenie 1MWU, składającej się z działki numer ewidencyjny 131/1 i części działki numer ewidencyjny 131/2,
 - 50% – w terenie 2MWU,
 - 30% – w terenie 3MWU,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy działek budowlanych – maksimum 100%,
- c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej – minimum: 1,0,
- d) intensywność zabudowy dla działek budowlanych – maksimum:
- 5,4 – w terenie 1MWU,
 - 4,0 – w terenach 2MWU i 3MWU;
- 2) gabaryty nowej zabudowy:
- a) wysokość zabudowy dla zabytków zgodnie ze stanem istniejącym, z dopuszczeniem jej zwiększenia, wynikającej z prac termomodernizacyjnych, zwiększających grubość dachu,
- b) wysokość zabudowy dla pozostałych budynków na terenie 1MWU:
- cztery do pięciu kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 22,0 m, z wyłączeniem strefy zwiększonej wysokości określonej na rysunku planu, dla której maksymalna wysokość wynosi 6 kondygnacji nadziemnych lecz nie więcej niż 26,0 m oraz z zastrzeżeniem tირet kolejne,
 - na działce o numerze ewidencyjnym 131/2 – dwie do pięciu kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 22 m,
- c) wysokość zabudowy dla pozostałych budynków na terenie 2MWU:
- trzy do czterech kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 19,0 m oraz z zastrzeżeniem tირet kolejne,
 - na działce o numerze ewidencyjnym 126/1 – zgodnie z załącznikiem 5c,
- d) wysokość zabudowy dla pozostałych budynków na terenie 3MWU:
- na działce o numerze ewidencyjnym 138/2 – trzy do czterech kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 19,0 m,
 - na działce o numerze ewidencyjnym 138/3 – jedna lub dwie kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 12,0 m,
- e) wysokość parteru w budynku w pierzei – minimum 3,5 m,
- f) dachy:
- zabytków, zgodnie ze stanem istniejącym, z dopuszczeniem zmiany wymiaru dachu, wynikającej z prac termomodernizacyjnych, zachowujących kształt dachu,
 - budynku w pierzei na działce o numerze ewidencyjnym 126/1 – zgodnie z załącznikami 5a i 5c,
 - pozostałych budynków w pierzei – dwuspadowe z kalenicą równoległą do ulicy oraz nachyleniem połaci do 20°,

- pozostałych budynków, w tym oficyn – jedno- lub wielospadowe, z kalenicą równoległą do granic działek oraz nachyleniem połaci do 20°;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – minimum 1450,0 m²,
- b) front nowo wydzielonej działki budowlanej wzdłuż linii rozgraniczającej tereny z ulicą:
 - Gdańską – minimum 40,0 m,
 - Andrzeja Struga – minimum 66,0 m,
 - Wólczańską – minimum 22,0 m,
 - 8KD(L) – minimum 70,0 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 65° – 115°,
- d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla nieruchomości utworzonej z połączenia działek ewidencyjnych nr 123/27 i 137/5 w terenie 3MWU – minimum 30%,
 - dla pozostałych działek budowlanych – minimum 1%.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na wniosek, z zachowaniem warunków dotyczących powierzchni i szerokości frontu nowo wydzielanych działek oraz kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, określonych w ust. 7 pkt 3.

§ 5. 1. Dla terenu 4U wprowadza się ustalenia szczegółowe, wskazane w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **zabudowa usługowa**, oznaczona symbolem U, tj. zagospodarowanie nieruchomości budynkami, które będą użytkowane na cele użyteczności publicznej (z wyłączeniem usług: produkcyjnych, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, w postaci szpitali i domów opieki), wraz z: infrastrukturą techniczną, urządzeniami budowlanymi, zielenią, obiektami małej architektury, dojściami, dojazdami i miejscami postojowymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**, tj. zagospodarowanie nieruchomości budynkami, które będą użytkowane jako mieszkalne wielorodzinne wraz z: infrastrukturą techniczną, urządzeniami budowlanymi, zielenią, obiektami małej architektury, dojściami, dojazdami i miejscami postojowymi.

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

- 1) nakaz sytuowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających lub w granicach działek ewidencyjnych, z dopuszczeniem odsunięcia wynikającego z konieczności zachowania odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, wynikających z przepisów odrębnych, oraz zachowujących warunki (nie dotyczące bram):
 - a) w liniach rozgraniczających, stanowiących granice działek z ulicami:
 - składające się z filarów, podmurówki i przęsła,
 - filary murowane o przekroju maksymalnym 0,55 m x 0,55 m,

- podmurówka o wysokości minimum 1,0 m,
 - ażurowe o powierzchni otworów i prześwitów minimum 80%,
 - wysokość od 1,7 m do 2,5 m,
- b) w granicach działek ewidencyjnych, stanowiących granice wnętrza II oraz pomiędzy działkami o numerach ewidencyjnych: 128/9 i 128/13:
- ażurowe, o powierzchni prześwitów minimum 50%,
 - wysokość do 0,7 m,
- c) pozostałe:
- ażurowe, o powierzchni otworów i prześwitów minimum 80%,
 - wysokość do 1,7 m;
- 2) w przypadku gromadzenia odpadów stałych w altanach śmietnikowych nakaz wykonania altan spełniających warunki:
- a) lokalizacja bezpośrednio przy ogrodzeniu, z wyłączeniem ogrodzeń od strony ulic,
 - b) składające się ze słupów i ażurowych przęseł,
 - c) słupy tynkowane na gładko lub boniowane,
 - d) powierzchnia otworów i prześwitów przęsła minimum 50%,
 - e) przęsła stalowe np. kute lub w formie współczesnej, tj. w konstrukcji stalowej, o neutralnym i nowoczesnym charakterze oraz z wypełnieniem np. z siatki stalowej typu mesh,
- 3) nakaz:
- a) wykonania ogrodzeń, obiektów małej architektury, słupów oświetleniowych oraz altan śmietnikowych wyłącznie jednolitych stylistycznie w ramach działki budowlanej, nawiązujących do charakteru architektury i miejsca lokalizacji malowanych maksimum trzema barwami z palet barw określonych w załączniku 4a,
 - b) stosowania na elewacjach budynków nie będących zabytkami wyłącznie czterech barw, z palety barw określonej w załączniku 4b, przy czym jedna barwa dla ścian, jedna dla cokołu, pozostałe dla detalu architektonicznego oraz stolarki lub ślusarki,
 - c) stosowania jednej barwy dachu,
 - d) stosowania na elewacji skrzynek przyłączy telekomunikacyjnych, gazowych i elektrycznych wykonanych z żeliwa lub stali w barwie naturalnej albo innych materiałów w barwie elewacji, na której są montowane,
 - e) wykonania bram w pierzei z drewna lub metalu,
 - f) umieszczania szyldów i reklam na elewacjach w lokalizacjach i w sposób określony w ust. 5;
- 4) zakaz sytuowania anten, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej:
- a) na zabytku,
 - b) w lokalizacji innej niż na dachu,

- c) na dachu budynku w pierzei, w odległości od pierzei mniejszej niż połowa szerokości budynku,
 - d) wyższych niż 6,0 m;
- 5) zakaz:
- a) lokalizacji stacji energetycznych, budynków technicznych, gospodarczych i garaży oraz wolnostojących masztów,
 - b) lokalizacji miejsc postojowych w parterach budynków, w odległości mniejszej niż 3,0 m od pierzei,
 - c) lokalizacji w elewacji w pierzei, wejść do stacji energetycznych, skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej wystających poza powierzchnię lica elewacji oraz przewodów sieci instalacyjnych, a także anten i urządzeń służących klimatyzacji niezależnie od sposobu ich montażu,
 - d) sytuowania skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej na ogrodzeniach od strony ulic,
 - e) stosowania na elewacji płytek ceramicznych i elementów winylowych, blach trapezowych i falistych oraz szkła refleksyjnego,
 - f) stosowania na elewacji więcej niż trzech różnych materiałów okładzin zewnętrznych,
 - g) stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, siatki oraz blach trapezowych i falistych,
 - h) stosowania bram wykonanych z blach trapezowych i falistych,
 - i) krycia dachów blachą trapezową, blachodachówką i poliwęglanem.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :

- 1) wprowadza się ustalenia ochrony strefy w postaci dopuszczenia:
- a) w miejscu zabytku oznaczonego symbolem 9c, budowy wyłącznie dominanty wysokościowej – wieży, spełniającej warunki:
 - wysokość od 35,0 m do 40,0 m,
 - dach czterospadowy wieży zwieńczony latarnią doświetlającą, o kącie nachylenia połaci od 65° do 75°,
 - b) w miejscu nieistniejącej dominanty przestrzennej, budowy wyłącznie obiektu małej architektury lub obiektu budowlanego w formie komina o wysokości maksymalnej 45,0 m;
- 2) obejmuje się ochroną zabytki oznaczone symbolami:
- a) A2 – historyczny zespół budowlany dawnej fabryki Ernesta Wevera (zwany dalej zespołem A2), wraz z wchodzącymi w jego skład elementami, wymienionymi w kolejnych literach,
 - b) 9a – dawny budynek fabryczny mieszczący: tkalnię, sortownię i skład,
 - c) 9b – dawny budynek fabryczny mieszczący: tkalnię, koronkarnię, pakownię, guzikarnię, maszynownię, młyn i jadalnię,
 - d) 9c – dawna wieża fabryczna mieszcząca klatkę schodową i rezerwuar,

- e) 10 – willa,
 - f) II – wnętrze urbanistyczne zespołu A2, zwane dalej wnętrzem II;
- 3) wprowadza się ustalenia ochrony zabytków w postaci dopuszczenia:
- a) wykonania nad wnętrzem II zadaszania (z wyłączeniem części pomiędzy istniejącymi zabytkami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 9a i 9b) opartego na konstrukcji ażurowej przekrytej szkłem, o kącie nachylenia połaci maksimum 15° oraz o wysokości nie przekraczającej dwóch kondygnacji zabytku oznaczonego symbolem 9b,
 - b) stosowania na obszarze wnętrza II markiz lub parasoli, o wysokości maksymalnej 4,0 m, służących realizacji przeznaczenia terenu w zakresie gastronomii lub miejsca wystawowego,
 - c) stosowania dla zabytku oznaczonego na rysunku planu symbolem 9c kolorystyki elewacji innej niż pierwotna – z wykorzystaniem maksimum trzech barw, określonych w załączniku nr 4a, przy czym jedna barwa dla ścian, jedna dla cokołu, jedna dla detalu architektonicznego, stolarki lub ślusarki,
- 4) wprowadza się ustalenia ochrony zabytków w postaci nakazu:
- a) wykonania nawierzchni wnętrza II z kamienia naturalnego lub płyt żeliwnych,
 - b) zachowania lub przywrócenia ceglanych elewacji zabytków oznaczonych symbolami 9a i 9b;
- 5) na obszarze wnętrza II wprowadza się zakaz: sadzenia drzew i krzewów z wyłączeniem drzew i krzewów w donicach.

5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) zasady sytuowania szyldów i reklam poprzez ich dopuszczenie wyłącznie w formie: neonów, liter przestrzennych, tablic z metalu, materiału przezroczystego lub półprzezroczystego i spełniających warunki w zakresie montażu i parametrów:
- a) wyłącznie na elewacji, wysięgniku, ogrodzeniu lub słupku informacyjnym,
 - b) na elewacji – wyłącznie za pomocą śrub dystansowych,
 - c) tablic na elewacji: jednakowa odległość tablic od pionowych krawędzi wejścia, maksymalna wysokość jej umieszczenia 3,0 m, jednakowa wielkość w obrębie jednej elewacji lecz nie więcej niż 0,6 m x 3,0 m,
 - d) neonów lub liter przestrzennych, których łączna powierzchnia nie większa niż 10% powierzchni elewacji,
 - e) liter przestrzennych na elewacji: układ pionowy lub poziomy, maksymalna wysokość znaków 0,5 m,
 - f) na wysięgniku: maksymalna powierzchnia szyldu lub reklamy – 0,20 m², maksymalna długość wysięgnika od lica ściany 0,8 m, jednakowa wysokość umieszczenia wysięgników w obrębie jednej elewacji, przy czym nie wyżej niż poziom dolnej krawędzi nadproża okien parteru,
 - g) na ogrodzeniu: maksymalna powierzchnia – 0,5 m², odległość pomiędzy nimi 5,0 m,
 - h) na słupku informacyjnym: maksymalna powierzchnia szyldu lub reklamy – 0,06 m², maksymalna wysokość słupka 3,0 m;
- 2) dopuszczenie sytuowania słupów ogłoszeniowych spełniających warunki:

- a) forma bryły obrotowej lub graniastosłupa,
- b) maksymalny wymiar podstawy – 1,5 m,
- c) wysokość – maksimum 4,0 m.

6. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:

1) wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki budowlanej:

- minimum 50%,
- maksimum 100%,

b) intensywność zabudowy dla działki budowlanej:

- minimum 1,0,
- maksimum 5,0;

2) gabaryty nowej zabudowy:

a) wysokość zabudowy dla zabytków zgodnie ze stanem istniejącym, z dopuszczeniem jej zwiększenia, wynikającej z prac termomodernizacyjnych, zwiększających grubość dachu,

b) wysokość zabudowy dla pozostałych budynków w pierzei:

- na działce o numerze ewidencyjnym 128/10 i 128/11 – cztery do pięciu kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 22,0 m, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 1 lit. a,
- na działce o numerze ewidencyjnym 128/9 – trzy do czterech kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 15,0 m,

c) wysokość zabudowy dla pozostałych budynków – trzy do pięciu kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 22,0 m,

d) wysokość parteru w budynku w pierzei – minimum 3,5 m,

e) dachy:

- zabytków, zgodnie ze stanem istniejącym, z dopuszczeniem zmiany wymiaru dachu, wynikającej z prac termomodernizacyjnych, zachowujących kształt dachu,
- pozostałych budynków, w tym oficyn – jedno- lub dwuspadowe, z kalenicą równoległą do granic działek oraz nachyleniem połaci do 20°, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 1 lit. a;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 1950 m²,

b) front nowo wydzielonej działki budowlanej wzdłuż ustalonej linii rozgraniczającej teren z ulicą:

- Wólczańską – minimum 35,0 m,
- Mikołaja Kopernika – minimum 90,0 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 65° – 115°,

Prz

d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – minimum 5%.

7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na wniosek, z zachowaniem warunków dotyczących powierzchni i szerokości frontu nowo wydzielanych działek oraz kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, określonych w ust. 6 pkt 3.

8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się zakaz zabudowy dla działki nr ewidencyjny 128/12, z wyłączeniem budowy dominanty przestrzennej w miejscu nieistniejącego komina.

§ 6. 1. Dla terenu **5UKSp** wprowadza się ustalenia szczegółowe, wskazane w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Ustala się przeznaczenie terenu terenu – zabudowa usługowa i parkingowa, oznaczona symbolem **UKSp**, tj. zagospodarowanie nieruchomości budynkami, które będą użytkowane na cele parkingów wielostanowiskowych, użyteczności publicznej (z wyłączeniem usług produkcyjnych), wraz z: infrastrukturą techniczną, urządzeniami budowlanymi, zielenią, obiektami małej architektury, dojściami, dojazdami i miejscami postojowymi.

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

- 1) nakaz sytuowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających lub w granicach działek ewidencyjnych, z dopuszczeniem odsunięcia wynikającego z konieczności zachowania odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, wynikających z przepisów odrębnych oraz zachowujących warunki (nie dotyczące bram):
 - a) ażurowe, o powierzchni otworów i prześwitów minimum 80%,
 - b) wysokość do 1,7 m, z wyłączeniem ogrodzenia w linii rozgraniczającej z terenem 6UO, dla którego dopuszcza się wysokość wynikającą z wymagań dla boiska sportowego;
- 2) w przypadku gromadzenia odpadów stałych w altanach śmietnikowych nakaz wykonania altan spełniających warunki:
 - a) lokalizacja bezpośrednio przy ogrodzeniu, z wyłączeniem ogrodzeń od strony ulic,
 - b) składające się ze słupów i ażurowych przęseł,
 - c) słupy tynkowane na gładko lub boniowane,
 - d) powierzchnia otworów i prześwitów przęśla minimum 50%,
 - e) przęśla stalowe np. kute lub w formie współczesnej, tj. w konstrukcji stalowej, o neutralnym i nowoczesnym charakterze oraz z wypełnieniem np. z siatki stalowej typu mesh,
- 3) nakaz:
 - a) wykonania ogrodzeń, obiektów małej architektury, słupów oświetleniowych oraz altan śmietnikowych wyłącznie jednolitych stylistycznie w obrębie terenu, nawiązujących do charakteru architektury i miejsca lokalizacji malowanych maksimum trzema barwami z palet barw określonych w załączniku 4a,
 - b) stosowania na elewacjach budynków wyłącznie czterech barw, z palety barw określonej w załączniku 4b, przy czym jedna barwa dla ścian, jedna dla cokołu, pozostałe dla detalu architektonicznego oraz stolarki lub ślusarki,

- c) stosowania jednej barwy dachu,
 - d) stosowania na elewacji skrzynek przyłączy telekomunikacyjnych, gazowych i elektrycznych wykonanych z żeliwa lub stali w barwie naturalnej albo innych materiałów w barwie elewacji, na której są montowane,
 - e) wykonania bram w pierzei z drewna lub metalu,
 - f) umieszczania szyldów i reklam na elewacjach w lokalizacjach i w sposób określony w ust. 4;
- 4) zakaz sytuowania anten, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej:
- a) w lokalizacji innej niż na dachu,
 - b) wyższych niż 6,0 m;
- 5) zakaz:
- a) lokalizacji wolnostojących stacji energetycznych, budynków technicznych, gospodarczych oraz masztów,
 - b) lokalizacji na elewacji wejść do stacji energetycznych, skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej wystających poza powierzchnię lica elewacji oraz przewodów sieci instalacyjnych, a także anten i urządzeń służących klimatyzacji niezależnie od sposobu ich montażu,
 - c) stosowania na elewacji płytek ceramicznych i elementów winylowych, blach trapezowych i falistych oraz szkła refleksyjnego,
 - d) stosowania na elewacji więcej niż trzech różnych materiałów okładzin zewnętrznych,
 - e) stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, siatki oraz blach trapezowych i falistych,
 - f) stosowania bram wykonanych z blach trapezowych i falistych,
 - g) krycia dachów blachą trapezową, blachodachówką i poliwęglanem.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zasady sytuowania szyldów i reklam poprzez ich dopuszczenie wyłącznie w formie: neonów, liter przestrzennych, tablic z metalu, materiału przezroczystego lub półprzezroczystego i spełniających warunki w zakresie montażu i parametrów:

- 1) wyłącznie na elewacji lub ogrodzeniu;
- 2) na elewacji – wyłącznie za pomocą śrub dystansowych;
- 3) tablic na elewacji: jednakowa odległość tablic od pionowych krawędzi wejścia, maksymalna wysokość jej umieszczenia 3,0 m, jednakowa wielkość w obrębie jednej elewacji lecz nie więcej niż 0,6 m x 3,0 m;
- 4) neonów lub liter przestrzennych, których łączna powierzchnia nie większa niż 10% powierzchni elewacji;
- 5) liter przestrzennych na elewacji: układ pionowy lub poziomy, maksymalna wysokość znaków 0,5 m;
- 6) na ogrodzeniu: maksymalna powierzchnia – 0,5 m², odległość pomiędzy nimi 5,0 m.

5. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

1) wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki budowlanej – minimum:

- 80% – dla części działek o numerach ewidencyjnych: 126/1 i 127/1, położonych w tym terenie,
- 50% – dla działki o numerze ewidencyjnym 128/8,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki budowlanej – maksimum:

- 100% – dla działki o numerze ewidencyjnym 128/8,
- 90% – dla części działek o numerach ewidencyjnych: 126/1 i 127/1, położonych w tym terenie,

c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej:

- minimum 1,0,
- maksimum 3,5;

2) gabaryty nowej zabudowy:

a) wysokość zabudowy dla budynków dwie do czterech kondygnacji nadziemnych lecz nie mniej niż 7,5 m i nie więcej niż 15 m,

b) dachy jedno lub dwuspadowe, z kalenicą równoległą do granic działek oraz nachyleniu połąci do 12°;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – minimum 860 m²,

b) front nowo wydzielonej działki wzdłuż ustalonej linii rozgraniczającej z terenem:

- 2MWU – minimum 27,0 m,
- 4U – minimum 45,0 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 85° – 95°,

d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej terenu – minimum 1%.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na wniosek, z zachowaniem warunków dotyczących powierzchni i szerokości frontu nowo wydzielanych działek oraz kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, określonych w ust. 5 pkt 3.

§ 7. 1. Dla terenu 6UO wprowadza się ustalenia szczegółowe, wskazane w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa usług oświaty, oznaczona symbolem UO, tj. zagospodarowanie nieruchomości budynkami, które będą użytkowane na cele oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, z możliwością wykorzystywania części ich powierzchni na cele gastronomii i handlu, wzbogacających wymienione cele, wraz z: infrastrukturą techniczną, urządzeniami budowlanymi, zielenią, obiektami małej architektury, dojazdami, dojazdami i miejscami postojowymi;

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

1) nakaz sytuowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających lub w granicach działek ewidencyjnych, z dopuszczeniem odsunięcia wynikającego z konieczności zachowania

odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, wynikających z przepisów odrębnych oraz zachowujących warunki (nie dotyczące bram):

a) w linii rozgraniczającej z ulicą:

- składające się z filarów, podmurówki i przęsła,
- filary murowane o przekroju maksymalnym 0,55 m x 0,55 m,
- podmurówka o wysokości minimum 1,0 m,
- przęsła ażurowe o powierzchni otworów i prześwitów minimum 80%,
- wysokość od 1,7 m do 2,5 m,

b) pozostałe:

- ażurowe o powierzchni otworów i prześwitów maksimum 80%,
- wysokość 1,7 m, z wyłączeniem ogrodzenia od strony terenu 5UKSp, dla którego dopuszcza się wysokość wynikającą z wymagań dla boiska sportowego;

2) w przypadku gromadzenia odpadów stałych w altanach śmietnikowych nakaz wykonania altan spełniających warunki:

a) lokalizacja bezpośrednio przy ogrodzeniu, z wyłączeniem ogrodzeń od strony ulic,

b) składające się ze słupów i ażurowych przęsła,

c) słupy tynkowane na gładko lub boniowane,

d) powierzchnia otworów i prześwitów przęsła minimum 50%,

e) przęsła stalowe np. kute lub w formie współczesnej, tj. w konstrukcji stalowej, o neutralnym i nowoczesnym charakterze oraz z wypełnieniem np. z siatki stalowej typu mesh,

3) nakaz:

a) wykonania ogrodzeń, obiektów małej architektury, słupów oświetleniowych oraz altan śmietnikowych wyłącznie jednolitych stylistycznie w obrębie terenu, nawiązujących do charakteru architektury i miejsca lokalizacji malowanych maksimum trzema barwami z palet barw określonych w załączniku 4a,

b) stosowania na elewacjach budynków wyłącznie czterech barw, z palety barw określonej w załączniku 4b, przy czym jedna barwa dla ścian, jedna dla cokołu, pozostałe dla detalu architektonicznego oraz stolarki lub ślusarki,

c) stosowania jednej barwy dachu,

d) stosowania na elewacji w pierzei skrzynek przyłączy telekomunikacyjnych, gazowych i elektrycznych wykonanych z żeliwa lub stali w barwie naturalnej albo innych materiałów w barwie elewacji, na której są montowane,

e) wykonania bram w pierzei z drewna lub metalu,

f) umieszczania szyldów i reklam na elewacjach w lokalizacjach i w sposób określony w ust. 4;

4) zakaz sytuowania anten, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej:

a) w lokalizacji innej niż na dachu,

b) w odległości mniejszej od pierzei niż połowa szerokości dachu budynku w pierzei, na którym jest umieszczona,

c) wyższych niż 6,0 m;

5) zakaz:

a) lokalizacji w pierzei stacji energetycznych, budynków technicznych, gospodarczych i garaży oraz wolnostojących masztów,

b) lokalizacji na elewacji w pierzei wejść do stacji energetycznych, skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej wystających poza powierzchnię lica elewacji oraz przewodów sieci instalacyjnych, a także anten i urządzeń służących klimatyzacji niezależnie od sposobu ich montażu,

c) sytuowania skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej na ogrodzeniach od strony ulic,

d) stosowania na elewacji płytek ceramicznych i elementów winylowych, blach trapezowych i falistych oraz szkła refleksyjnego,

e) stosowania na elewacji więcej niż trzech różnych materiałów okładzin zewnętrznych,

f) stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, siatki oraz blach trapezowych i falistych,

g) stosowania bram wykonanych z blach trapezowych i falistych,

h) krycia dachów blachą trapezową, blachodachówką i poliwęglanem.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zasady sytuowania szyldów i reklam poprzez ich dopuszczenie wyłącznie w formie: neonów, liter przestrzennych, tablic z metalu, materiału przezroczystego lub półprzezroczystego i spełniających warunki w zakresie montażu i parametrów:

1) wyłącznie na elewacji, wysięgniku lub ogrodzeniu;

2) na elewacji – wyłącznie za pomocą śrub dystansowych;

3) tablic na elewacji: jednakowa odległość tablic od pionowych krawędzi wejścia, maksymalna wysokość jej umieszczenia 3,0 m, jednakowa wielkość w obrębie jednej elewacji lecz nie więcej niż 0,6 m x 3,0 m;

4) neonów lub liter przestrzennych, których łączna powierzchnia nie większa niż 10% powierzchni elewacji;

5) liter przestrzennych na elewacji: układ pionowy lub poziomy, maksymalna wysokość znaków 0,5 m;

6) na wysięgniku: maksymalna powierzchnia szyldu lub reklamy – 0,20 m², maksymalna długość wysięgnika od lica ściany 0,8 m, jednakowa wysokość umieszczenia wysięgników w obrębie jednej elewacji, przy czym nie wyżej niż poziom dolnej krawędzi nadproża okien parteru;

7) na ogrodzeniu: maksymalna powierzchnia – 0,5 m², odległość pomiędzy nimi 5,0 m.

5. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

1) wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu – maksimum: 65%,

- b) intensywność zabudowy dla terenu:
 - minimum 1,0,
 - maksimum 2,5;
- 2) gabaryty nowej zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynku w pierzei – trzy lub cztery kondygnacje nadziemne lecz nie mniej niż 12,0 m i nie więcej niż 22,0 m,
 - dla pozostałych budynków – dwie do trzech kondygnacji nadziemnych lecz nie mniej niż 9,0 m i nie więcej niż 16,0 m, z zastrzeżeniem tiret kolejne,
 - dla budynku sytuowanego przy granicy z działkami ewidencyjnymi na terenie 3MWU – jedna lub dwie kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 12,0 m,
 - b) wysokość parteru w pierzei ulicy minimum 3,5 m,
 - c) dachy: jedno- lub dwuspadowe z kalenicą równoległą do granic działek oraz o nachyleniu połaci dachowych do 25°;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3550 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wzdłuż ustalonej linii rozgraniczającej teren z terenem 8KD(L) (ulica bez nazwy) – minimum 64,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 85° – 95°,
 - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – minimum 25%.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na wniosek, z zachowaniem warunków dotyczących powierzchni i szerokości frontu nowo wydzielanych działek oraz kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, określonych w ust. 5 pkt 3.

§ 8. 1. Dla terenu 7UK wprowadza się ustalenia szczegółowe, wskazane w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa usług kultury, oznaczona symbolem UK, tj. zagospodarowanie nieruchomości budynkami, które będą użytkowane na cele: biblioteki, kina, teatru, obiektu wystaw i inne o podobnym charakterze, z możliwością wykorzystywania części ich powierzchni na cele gastronomii i handlu, wzbogacających wymienione cele, wraz z: infrastrukturą techniczną, urządzeniami budowlanymi, zielenią, obiektami małej architektury, dojściami, dojazdami i miejscami postojowymi.

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

- 1) nakaz sytuowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających lub w granicach działek ewidencyjnych, z zachowaniem warunków (nie dotyczących bram):
 - a) w liniach rozgraniczających z ulicami, wyłącznie na odcinku łączącym przedłużenie ściany szczytowej budynku numer 11 z granicą działki 128/9, pod kątem prostym do niej,
 - b) pozostałe:
 - ażurowe o maksymalnej powierzchni otworów i prześwitów 80%,

- wysokość do 1,7 m;
- 2) w przypadku gromadzenia odpadów stałych w altanach śmietnikowych nakaz wykonania altan spełniających warunki:
 - a) lokalizacja bezpośrednio przy ogrodzeniu, z wyłączeniem ogrodzeń od strony ulic,
 - b) składające się ze słupów i ażurowych przęseł,
 - c) słupy tynkowane na gładko lub boniowane,
 - d) powierzchnia otworów i prześwitów przęsła minimum 50%,
 - e) przęsła stalowe np. kute lub w formie współczesnej, tj. w konstrukcji stalowej, o neutralnym i nowoczesnym charakterze oraz z wypełnieniem np. z siatki stalowej typu mesh;
- 3) nakaz:
 - a) wykonania ogrodzeń, obiektów małej architektury, słupów oświetleniowych oraz altan śmietnikowych wyłącznie jednolitych stylistycznie w obrębie terenu, nawiązujących do charakteru architektury i miejsca lokalizacji malowanych maksimum trzema barwami z palet barw określonych w załączniku 4a,
 - b) stosowania na elewacjach budynków wyłącznie czterech barw, z palety barw określonej w załączniku 4b, przy czym jedna barwa dla ścian, jedna dla cokołu, pozostałe dla detalu architektonicznego oraz stolarki lub ślusarki,
 - c) stosowania jednej barwy dachu,
 - d) stosowania na elewacji skrzynek przyłączy telekomunikacyjnych, gazowych i elektrycznych wykonanych z żeliwa lub stali w barwie naturalnej albo innych materiałów w barwie elewacji, na której są montowane,
 - e) wykonania bram w pierzei z drewna lub metalu,
 - f) umieszczania szyldów i reklam na elewacjach w lokalizacjach i w sposób określony w ust. 5;
- 4) zakaz sytuowania anten, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej:
 - a) w lokalizacji innej niż na dachu,
 - b) w odległości mniejszej od pierzei niż połowa szerokości dachu budynku w pierzei, na którym jest umieszczona,
 - c) wyższych niż 6,0 m;
- 5) zakaz:
 - a) lokalizacji stacji energetycznych, budynków technicznych, gospodarczych i garaży w pierzei oraz wolnostojących masztów,
 - b) miejsc postojowych w parterach budynków w odległości mniejszej niż 3,0 m od pierzei,
 - c) lokalizacji na elewacji w pierzei wejść do stacji energetycznych, skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej wystających poza powierzchnię lica elewacji oraz przewodów sieci instalacyjnych, a także anten i urządzeń służących klimatyzacji niezależnie od sposobu ich montażu,

- d) sytuowania skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej na ogrodzeniach od strony ulic,
- e) stosowania płytek ceramicznych i elementów winylowych, blach trapezowych i falistych oraz szkła refleksyjnego do wykończania elewacji,
- f) krycia dachów blachą trapezową, blachodachówką i poliwęglanem,
- g) stosowania bram wykonanych z blach trapezowych i falistych,
- h) stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, siatki oraz blach trapezowych i falistych.

4. W zakresie zasad ochrony dóbr kultury współczesnej:

- 1) obejmuje się ochroną budynki dóbr kultury współczesnej oznaczone numerami: 11, 12 i 13 (budynki użytkowane przez bibliotekę publiczną);
- 2) wprowadza się ustalenia ochrony, w postaci zakazu lokalizacji anten i urządzeń technicznych na dachu budynku oznaczonego numerem 11.

5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania przestrzeni publicznych ustala się

- 1) zasady sytuowania szyldów i reklam poprzez ich dopuszczenie wyłącznie w formie: neonów, liter przestrzennych, tablic z metalu, materiału przezroczystego lub półprzezroczystego i spełniających warunki w zakresie montażu i parametrów:
 - a) wyłącznie na elewacji, wysięgniku, ogrodzeniu lub słupku informacyjnym,
 - b) na elewacji – wyłącznie za pomocą śrub dystansowych,
 - c) tablic na elewacji: jednakowa odległość tablic od pionowych krawędzi wejścia, maksymalna wysokość jej umieszczenia 3,0 m, jednakowa wielkość w obrębie jednej elewacji lecz nie więcej niż 0,6 m x 3,0 m,
 - d) neonów lub liter przestrzennych, których łączna powierzchnia nie większa niż 10% powierzchni elewacji,
 - e) liter przestrzennych na elewacji: układ pionowy lub poziomy, maksymalna wysokość znaków 0,5 m,
 - f) na wysięgniku: maksymalna powierzchnia szyldu lub reklamy – 0,20 m², maksymalna długość wysięgnika od lica ściany 0,8 m, jednakowa wysokość umieszczenia wysięgników w obrębie jednej elewacji, przy czym nie wyżej niż poziom dolnej krawędzi nadproża okien parteru,
 - g) na ogrodzeniu: maksymalna powierzchnia – 0,5 m², odległość pomiędzy nimi 5,0 m,
 - h) na słupku informacyjnym: maksymalna powierzchnia szyldu lub reklamy – 0,06 m², maksymalna wysokość słupka 3,0 m;
- 2) dopuszczenie sytuowania słupów ogłoszeniowych spełniających warunki:
 - a) forma bryły obrotowej lub graniastosłupa,
 - b) maksymalny wymiar podstawy – 1,5 m,
 - c) wysokość – maksimum 4,0 m.

6. W zakresie kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki budowlanej – maksimum 50%,
- b) intensywność zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimum 1,0,
 - maksimum 2,0;
- 2) gabaryty nowej zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy dla budynków:
 - na części działki numer ewidencyjny 139/16 opisanej symbolem II – dwie kondygnacje nadziemne lecz nie wyżej niż 12,0 m,
 - na części działek numer ewidencyjny: 139/13, 139/14 i 139/16 opisanej symbolem III – trzy kondygnacje nadziemne lecz nie wyżej niż 16,0 m,
 - na części działki numer ewidencyjny 139/16 opisanej symbolem V – pięć kondygnacji nadziemnych lecz nie wyżej niż 24,0 m,
 - w pierzei, na części działek numer ewidencyjny: 139/10, 139/11 i 139/12 – trzy kondygnacje nadziemne lecz nie wyżej niż 14,0 m,
 - poza pierzeją ulicy Gdańskiej na części działek numer ewidencyjny: 139/10 i 139/11 – pięć do sześciu kondygnacji nadziemnych lecz nie wyżej niż 18,0 m,
 - b) wysokość parteru w pierzei – minimum 3,5m;
 - c) dachy – jedno- lub dwuspadowe, z kalenicą równoległą do granic działek oraz nachyleniu połaci do 25°;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – minimum 4160 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wzdłuż ustalonej linii rozgraniczającej z ulicą:
 - Gdańską – minimum 74,0 m,
 - Mikołaja Kopernika – minimum 61,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 70° – 110°,
 - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – minimum 15%.

7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na wniosek, z zachowaniem warunków dotyczących powierzchni i szerokości frontu nowo wydzielanych działek oraz kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, określonych w ust. 6 pkt 3.

§ 9. 1. Dla terenów **8KD(L)** i **9KD(L)** wprowadza się ustalenia szczegółowe, wskazane w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Ustala się przeznaczenie terenów – ulica klasy lokalnej, oznaczona symbolem **KD(L)** tj. zagospodarowanie nieruchomości drogą publiczną kategorii lokalnej, wraz z urządzeniami budowlanymi służącymi drodze, zjazdami oraz wiatami przystanków komunikacji zbiorowej, a także infrastrukturą techniczną, słupami ogłoszeniowymi i obiektami małej architektury.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się zasady ochrony strefy na terenie 8KD(L), w postaci dopuszczenia stosowania krawężników z kamienia naturalnego o szerokości części wystającej powyżej poziomu posadzki terenu – minimum 20 cm.

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

- 1) dopuszczenie sytuowania szyldów lub reklam wyłącznie na wiatkach przystankowych, w miejscach do tego przeznaczonych z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczenie sytuowania słupów ogłoszeniowych spełniających warunki:
 - a) forma bryły obrotowej lub graniastosłupa,
 - b) maksymalny wymiar podstawy – 1,5 m,
 - c) wysokość – maksimum 4,0 m,
 - d) odległość między słupami minimum 50 m;
- 3) zakaz:
 - a) lokalizacji masztów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej,
 - b) realizacji urządzeń technicznych, studzienek sieci i przyłączy infrastruktury technicznej wystających ponad powierzchnię nawierzchni oraz w barwie innej niż nawierzchnia, z wyjątkiem urządzeń sterowania ruchu drogowego,
 - c) nasadzeń drzew iglastych.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się dopuszczenie scalenia i podziału nieruchomości na wniosek, z zachowaniem warunków dotyczących powierzchni i szerokości frontu nowo wydzielanych działek do wymagań funkcjonalnych i technicznych dróg.

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

- 1) szerokość według miary z rysunku planu, zmienna:
 - a) dla terenu 8KD(L) – od 19,10 m do 20,20 m,
 - b) dla terenu 9KD(L) – od 4,6 m do 8,0 m;
- 2) dopuszczenie sytuowania jednego szeregu słupów oświetleniowych o maksymalnej wysokości 6,0 m;
- 3) wyposażenie ulicy w obustronne chodniki lub ścieżki pieszo-rowerowe;
- 4) nakaz zachowania chodnika o szerokości minimum 1,5 m, wolnego od jakichkolwiek przeszkód, w tym znaków drogowych, słupów oświetleniowych, zieleni lub elementów małej architektury;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych oraz ogrodzeń nie związanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej oraz wiat przystankowych komunikacji zbiorowej.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w
Łodzi

Joanna KOPCIŃSKA

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

D.O. DYREKTORA
Departamentu Architektury i Rozwoju

Agnieszka Siniarska-Błowacka

KIEROWNIK ZESPOŁU PROJEKTOWEGO

mgr inż. Dariusz Boguszewski

15.10.2013 r.

Id: 5D119CF9-6FAA-4872-81E1-C6EF0914F468. Projekt

PIERWSZY WICEPREZYDENT MIASTA

Marek Cieslak

DYREKTOR
Wydziału Organizacyjno-Prawnego

ARCHITEKT MIASTA

Marek Janiak
Dyrektor
Biura Architektury Miasta

Radca Prawny
dr Marcin Górski

DYREKTOR

Robert Warszawa
dr inż. arch. Robert Warszawa

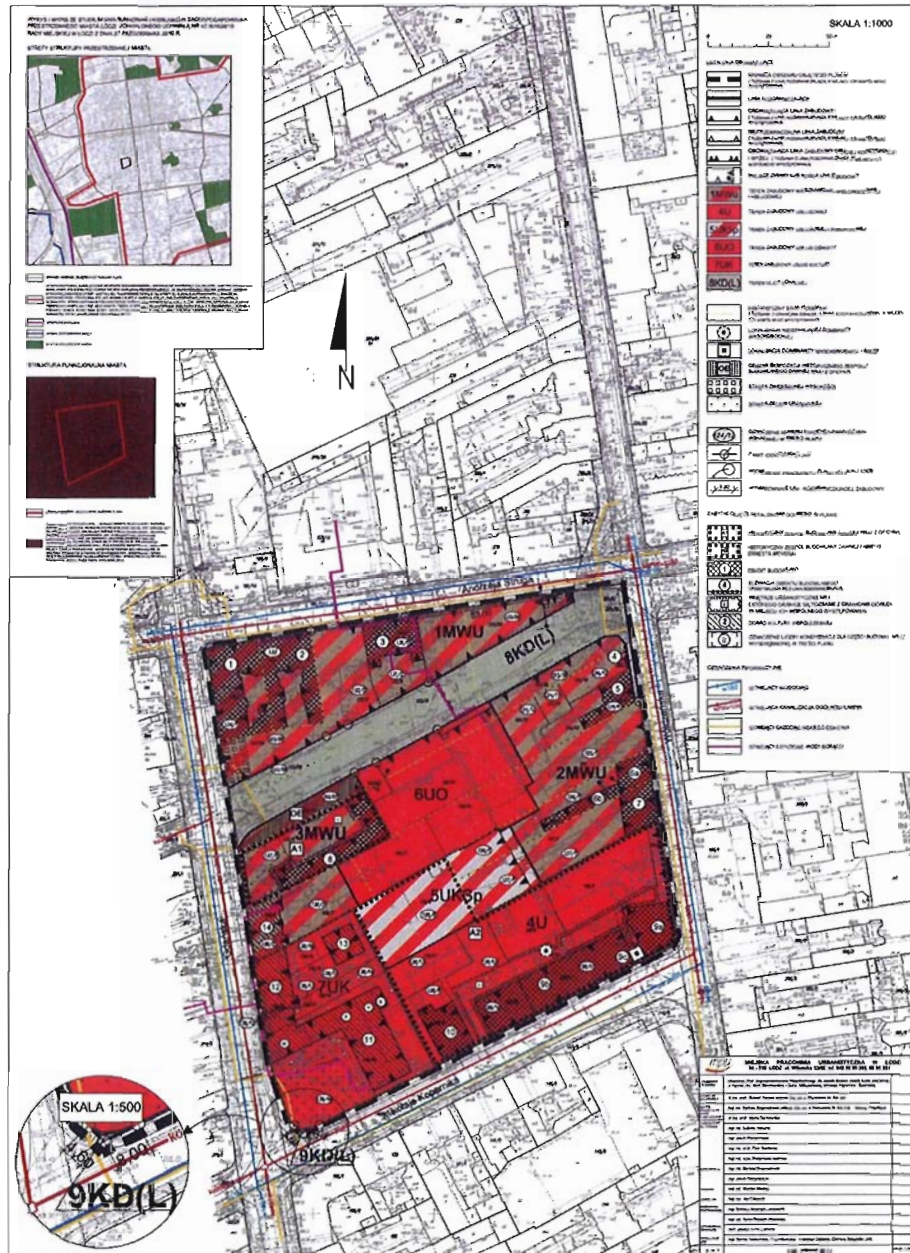
14.10.2013 r.

Michał Pawlak

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia.....2013 r.

**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ
W REJONIE ULIC: MARII SKŁODOWSKIEJ - CURIE, WÓLCZAŃSKIEJ, MIKOŁAJA KOPERNIKA I GDAŃSKIEJ.**

RYSUnek PLANU
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi z dnia



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia.....2013 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAGI DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: MARII SKŁODOWSKIEJ – CURIE, WÓLCZAŃSKIEJ, MIKOŁAJA KOPERNIKA I GDAŃSKIEJ.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marii Skłodowskiej – Curie, Wólczańskiej, Mikołaja Kopernika i Gdańskiej, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 13 sierpnia 2013 r. do 11 września 2013 r.. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu tj. do dnia 1 października 2013 r. wpłynęła jedna uwaga.

Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 5094//VI/13 z dnia 16 października 2013 r. rozpatrzył uwagę, dotyczącą projektu planu.

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

Uwaga

- zgłoszona w dniu 12 lipca 2013r przez Panią Joannę Feder-Kawczyńską, Prezes Zarządu Spółki Central Fund of Immovables sp. z o. o.,
- dotyczy nieruchomości położonej przy ul. Mikołaja Kopernika 1-3/Wólczańskiej 83, dz. nr ew. 128/10, 128/11 i 128/12, w obrębie P-20

Nie uwzględnia się uwagi w części dotyczącej treści § 3 ust. 5 pkt 1 lit. b, gdzie – w ocenie składającego uwagę – przewidziano w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków nakaz odzwierciedlenia na elewacji w pierzei, historycznego stanu podziału, poprzez zróżnicowanie konstrukcji budynków, podziału elewacji frontowej. W ocenie składającego uwagę proponowane rozwiązanie, „...nie wspominając już o niedookreślonym pojęciu „konstrukcji budynków”, przez co nie jest wiadome, czy to dotyczy technologii ich wykonania, czy też jedynie różnicowania elewacyjnych materiałów wykończeniowych, po pierwsze utrudnia zapewnienie spójności i harmonii ewentualnej nowej zabudowy, sztucznie wprowadzając tym samym elementy deprecjonujące ład przestrzenny, to po drugie, postulowane rozwiązanie nie znajduje logicznego uzasadnienia. Jeżeli bowiem dopuszczamy realizację w przedmiotowym obrębie nowych inwestycji, to w tej sytuacji zdaniem Spółki, potencjalny inwestor powinien, oczywiście w zakreślonych granicach, posiadać swobodę wyboru kształtu inwestycji. Tym samym nakaz implikowany treścią powołanego zapisu, winien co najwyżej przybrać formę postulatu, nie kolidującego jednak z możliwością wzniesienia harmonijnego budynku o większych gabarytach, skoro według powołanego zapisu miałby by on być zrealizowany na kilku działkach”.

Wyjaśnienie.

Przyjęte ustalenia w planie zagospodarowania przestrzennego realizują cel uchwały Nr LXVIII/1320/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 listopada 2009 r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia, w postaci określenia sposobu ochrony terenów, zespołów

i obiektów zabytkowych występujących na obszarze planu. Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. - o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 96, poz. 959 i Nr 238, poz. 2390, z 2006 r. Nr 50, poz. 362 i Nr 126, poz. 875, z 2007 r. Nr 192, poz. 1394, z 2009 r. Nr 31, poz. 206 i Nr 97, poz. 804 oraz z 2010 r. Nr 75, poz. 474 i Nr 130, poz. 871), formą ochrony zabytków są ustalenia ochrony wskazane w planie zagospodarowania przestrzennego (art. 7). Zgodnie z art. 18 ww. ustawy, przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się ochronę zabytków i opiekę nad zabytkami, a w szczególności określa się rozwiązania niezbędne do zapobiegania zagrożeniom dla zabytków, zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji oraz przywracania zabytków do jak najlepszego stanu oraz ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu uwzględniające opiekę nad zabytkami.

Ponadto, w oparciu o treść art. 19 ww. ustawy, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy wykonawcze, nie pozwalają na wprowadzenie do planu postulatów, w formie innej niż dopuszczenie, nakaz lub zakaz.

Obszar planu obejmuje działki położone w kwartale ulic: Marii Skłodowskiej – Curie, Wólczańskiej, Mikołaja Kopernika i Gdańskiej. W obszarze występuje szereg zabytków, z których część figuruje w gminnej ewidencji zabytków. Ponadto obszar zlokalizowany jest w strefie ochrony konserwatorskiej „krajobrazu kulturowego historycznego ukształtowania miejskiej zabudowy dzielnic centralnych”, wskazanej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, zwanego dalej Studium... Zgodnie z zapisami Studium... (rozdz. XVI, 3.7), w wymienionej strefie ochrony wymaga się zachowania układu urbanistyczno-architektonicznego, w tym historyczne podziały własnościowe, poszanowanie i bezwzględna ochrona obiektów zabytkowych.

Składająca uwagę Spółka jest użytkownikiem wieczystym działek: 128/10 i 128/11 oraz współużytkownikiem wieczystym działki 128/12. Działki te stanowią jednocześnie część historycznego zespołu budowlanego – dawnej fabryki Ernesta Wevera, w skład którego wchodzi zabytki w postaci historycznych obiektów budowlanych, ich części oraz wnętrza urbanistyczne. Działki będące w użytkowaniu wieczystym składającej uwagę Spółki to działki położone pod budynkami zabytkowymi, oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 9a, 9b i 9c. Natomiast działka stanowiąca współużytkowanie wieczyste jest działką niezabudowaną, która stanowi obecnie dojazd do budynków składającej uwagę Spółki oraz do działki 128/8. Działka 128/8 jest działką, której prawo użytkowania wieczystego posiada też inny współużytkownik wieczysty działki 128/12.

Cały historyczny zespół budowlany obejmował, dzisiaj wyodrębnioną nieruchomość, składającą się z działek – oznaczonych na rysunku planu – numerami: 128/8, 128/9 i 128/13. Granice historycznego zespołu budowlanego, jak też poszczególne zabytki wchodzące w jego skład zostały wymienione w tekście i oznaczone na rysunku planu.

Odnośnie niedookreśloności pojęcia „konstrukcja budowlana”, należy stwierdzić, że forma wprowadzonego zapisu zapewnia maksymalnie duże pole działania inwestorów/projektantów. Forma ta spełnia zatem cel składającej uwagę Spółki, tj. minimalnego ograniczania swobody inwestorów, przy poszanowaniu istniejących zabytków. Określenie w planie obowiązku różnicowania konstrukcji budowlanej w budynkach, sytuowanych po dwóch stronach linii historycznego stanu podziału, pozwala na podjęcie decyzji czy nakaz ten zostanie wykonany poprzez zastosowanie elementów

konstrukcyjnych wyróżniających nowy budynek od istniejącego/projektowanego po drugiej stronie wskazanej linii np. poprzez zastosowanie widocznych na elewacji filarów, słupów lub kolumn, czy też np. zróżnicowania wysokości stropów lub więźby dachowej, czy też różnicowanie pokrycia dachów oraz konstrukcji uzupełniających, którymi są drzwi i okna.

Ustalenia planu pozwalają zatem w sposób szeroki inwestorom i projektantom podjęcie decyzji, w jaki sposób zaakcentować wspomniany historyczny stan podziału, w stosunku do budynku znajdującego się na sąsiedniej (historycznie) działce. Ponadto, jak wspomniano w treści uwagi, odzwierciedlenie historycznego stanu podziału może być również dokonane poprzez zróżnicowanie elewacji projektowanego budynku, w stosunku do elewacji budynku istniejącego/projektowanego z drugiej strony linii historycznego stanu podziału. W tym przypadku również decyzji inwestorów/projektantów pozostawia się decyzje, czy zróżnicowanie to dokonane będzie materiałem elewacji czy też barwą.

Na rysunku planu wskazano granice historycznego stanu podziału, którego dotyczy treść § 3 ust. 5 pkt. 1 lit. b projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marii Skłodowskiej – Curie, Wólczańskiej, Mikołaja Kopernika i Gdańskiej. Granice historycznego stanu podziału nie dotyczą nieruchomości składającej uwagę Spółki. W terenie oznaczonym na rysunku planu 4U, w którym położone są działki składającej uwagę Spółki, historyczny stan podziału występuje jedynie w granicy pomiędzy dzisiejszymi działkami o numerach 128/5 i 127/1 (położonej w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MWU).

Podsumowując, ustalenia przywołanego zapisu planu nie dotyczą budynków na nieruchomości składającej uwagę Spółki oraz nie stanowią – wobec przedstawionych wyjaśnień – niejasnego i niemożliwego do realizacji nakazu. Z uwagi na te fakty nie można podzielić zarzutu w przedstawionej treści.

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie dotyczącym treści § 3 ust. 5 pkt 2 lit. a, który to zapis ogranicza możliwość prowadzenia robót budowlanych przy zabytku wyłącznie do remontu lub przebudowy, gwarantujących ich zachowanie wraz z utrzymaniem stanu historycznego zabytku. „...W ocenie Spółki zapis z góry wyklucza jakiegokolwiek inwestycje, których celem byłyby modernizacja obiektów zabytkowych, poprzez np. ich nadbudowę, przy zachowaniu walorów zabytkowych, ponad wszelką wątpliwość ograniczenia możliwości rozwoju przedmiotowego obszaru. Zarówno w Polsce jak i na świecie wiele jest przykładów architektury, która w sposób wysublimowany i gustowny zarazem pozwala łączyć walory zabytkowe z nowoczesną architekturą i funkcja zabytków, co z góry ogranicza rozwój przedmiotowego obszaru. Tym samym zdaniem Spółki, plan zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru, biorąc zwłaszcza pod uwagę potencjalny rozwój usytuowanych tam obiektów, nie powinien zawierać tak daleko idących zakazów, pozostawiając potencjalnemu inwestorowi możliwość rozbudowy budynku w granicach uzgodnień z organami ochrony zabytków.”

Wyjaśnienie.

Jak wspomniano w pierwszej części wyjaśnień przyjęte ustalenia w planie zagospodarowania przestrzennego realizują cel uchwały Nr LXVIII/1320/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 listopada 2009 r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia, w postaci określenia sposobu ochrony terenów, zespołów i obiektów zabytkowych występujących na obszarze planu. Ustalenia zakresu ochrony odpowiadają w przedstawionym zakresie zobowiązaniom jakie stawia przed planem treść Studium... oraz składane do planu wnioski Miejskiego Konserwatora Zabytków.

Ponad wspomniane wcześniej ustalenia Studium..., dokument ten wskazuje potrzebę dopuszczania i nadawania nowych funkcji zabytkom (w tym przemysłowych), przy zachowaniu podstawowej zasady, że funkcja musi być tak dostosowana do zabytku, aby nie zniekształcała oryginalnej formy (rozdział XVI 2.3).

W obrębie nieruchomości składającego uwagę znajdują się trzy budynki będące zabytkami (oznaczone symbolami: 9a, 9b i 9c). Miejski Konserwator Zabytków, w okresie formułowania zapisów planu, wskazywał konieczność wprowadzenia zasady nie przekształcania zabytków, w szczególności ilości kondygnacji, elewacji zabytków, kształtu i wymiaru dachów. Zachowaniu podlegać mają parametry zabytków, oraz wystrój architektoniczny. Tak określony zakres ochrony zabytków uniemożliwia wprowadzenie nadbudowy oraz likwidacji stropów (zmiany ilości kondygnacji).

Stąd przedstawiony zarzut o nadmiernej ochronie: formy i zakresu zabytków nie znajduje uzasadnienia.

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie dotyczącym treści § 5 ust. 4 pkt 1 lit. a, który precyzuje gabaryty ewentualnej nowej zabudowy, gdzie „...proponowane rozwiązanie będące konsekwencją § 3 ust. 5 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marii Skłodowskiej – Curie, Wólczańskiej, Mikołaja Kopernika i Gdańskiej, zakładające możliwość wzniesienia we wskazanym miejscu budowli tylko i wyłącznie o z góry oznaczonych parametrach, zdaniem Spółki niewątpliwie całkowicie ogranicza właściciela przedmiotowej nieruchomości w możliwości kształtowania ewentualnej nadbudowy przedmiotowego budynku. Dzisiejsze możliwości technologiczne oraz światowe standardy sprawiają, że przedmiotowa nieruchomość posiada ogromny potencjał rozwoju, umożliwiającą nowe zdefiniowanie kształtu i funkcji przedmiotowej nieruchomości, poprzez nadanie jej akcentów nowoczesnych, przy zachowaniu i renowacji istniejących elementów zabytkowych, co uczyniłoby z przedmiotowej nieruchomości swoista wizytówkę przedmiotowego obrębu. Komentowany zapis w obecnym kształcie, uniemożliwia jakąkolwiek aranżację przedmiotowego budynku, a tym samym wyklucza możliwość jego dostosowania do aktualnych, społeczno-regionalnych potrzeb Łodzi.”

Wyjaśnienie.

Przywołany zapis odnosi się do zabytku oznaczonego na rysunku planu symbolem 9c. Zgodnie z nim, w miejscu tego zabytku dopuszcza się budowę wyłącznie dominanty wysokościowej – wieży, spełniającej warunki:

- wysokość od 35,0 m do 40,0 m,
- dach czterospadowy wieży zwieńczony latarnią doświetlającą, o kącie nachylenia połąci od 65° do 75°.

Jak wspomniano powyżej, przyjęte ustalenia w planie zagospodarowania przestrzennego realizują cel uchwały Nr LXVIII/1320/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 listopada 2009 r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia.

Cel ten został dookreślony poprzez wnioski Miejskiego Konserwatora Zabytków i Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Zgodnie z tymi wnioskami nowa zabudowa, w zakresie lokalizacji, jak i usytuowania dominant winna odpowiadać historycznym. Opracowana na potrzeby planu, w oparciu o dokumentację archiwalną Archiwum Państwowego w Łodzi, analiza historyczno-urbanistyczna pozwoliła na wskazanie historycznej lokalizacji obiektów zabytkowych jak i ich wysokości m. in. w obrębie historycznego zespołu budowlanego dawnej fabryki Ernesta Wevera. Na tej podstawie

określono charakterystyczne elementy zagospodarowania tego zespołu, którymi są dwie dominanty wysokościowe. Jedną z nich jest istniejąca dawna wieża fabryczna mieszcząca klatkę schodową i rezerwar. Cechą szczególną wieży jest jej wysokość, kształt dachu oraz usytuowanie w zespole. Stąd, ustalając zasady ochrony zabytków, wprowadzono podstawową zasadę w postaci zakazu rozbiórki zabytków. Ponadto uznano, że wartością zespołu jest ukształtowanie wysokości jego poszczególnych obiektów budowlanych, z wyróżniającą się wieżą. To z kolei doprowadziło do ograniczenia możliwości nadbudowy wszystkich budynków zespołu. Nadbudowa jednego z zabytków przekształciła by bowiem kształt całego zespołu (budynki położone są obok siebie). Powyższa sytuacja doprowadziła również do wniosku, że ewentualne kształtowanie nowej zabudowy – co do wysokości – winno zachowywać historyczne wartości. Stąd wprowadzono zróżnicowanie wysokości nowych budynków i zapewniono (poprzez przywołany w tej części uwagi zapis planu), powstanie dominanty przestrzennej. Tak ukształtowana nowa zabudowa ma stanowić o tożsamości miejsca. Kwestionowany zapis planu w żaden sposób nie odbiera możliwości wykorzystania zabytków dla potrzeb funkcji określonych przeznaczeniem terenu. Natomiast wobec wniosków do planu oraz przedstawionych argumentów nie istnieje możliwość nowego ukształtowania lokalizacji i wysokości nowych budynków. Brak stanowienia w tej sprawie pozwoliłby w sposób bezpowrotny zatrzeć historyczny układ i formę zabudowy, tj. historyczny zespół budowlany.

Biorąc powyższe pod uwagę, należy uznać, że nie istnieje możliwość uznania tej części uwagi.

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie dotyczącym treści § 5 ust. 6 pkt 2 lit. a i b dotyczącego określenia gabarytów nowej zabudowy. „Zdaniem Spółki powołane zapisy, będące konsekwencją powołanych wyżej regulacji, jak już wyżej zostało wspomniane, w istocie uniemożliwiają jakąkolwiek modernizację przedmiotowych nieruchomości. Ponadto zważyć trzeba, że działki nr 128/10 i 128/11 są w obrębie całej swojej powierzchni zabudowane, co sprawia, że zapis lit. b) w istocie pozostaje w sprzeczności z zapisem lit. a), skoro na wskazanych działkach nie ma pozostałych budynków w pierzei, które mogłyby wedle obecnych zapisów projektu planu podlegać rozbiórce lub nadbudowie.”

Wyjaśnienie.

Przywołane zapisy precyzują wyłącznie jeden z parametrów zabytków, jakim jest ich wysokość. Ustalenie lit. a) dopuszcza bowiem – jako przepis szczególny, zwiększenie wysokości zabytku w sytuacji jego modernizacji, polegającej na dociepleniu dachu. Zapis stanowi, że można dokonać zwiększenia wysokości zabytku, w wielkości, jaka wynika z prowadzenia prac termomodernizacyjnych. Prace takie mogą być, z technicznego punktu widzenia prowadzone od strony wnętrza budynku lub na zewnętrznej części dachu. W przypadku zewnętrznego ocieplenia dachu np. poprzez założenie płyt styropianowych pokrytych wybranym przez inwestora pokryciem zwiększy się wysokość budynku. Takie działanie, poprzez wprowadzony zapis, jest dopuszczone planem.

Natomiast przywołana treść lit. b) dotyczy gabarytów nowych budynków w pierzei. Budynki takie mogą powstać wyłącznie w sytuacji zaistnienia katastrofy budowlanej, która spowoduje zniszczenie istniejących zabytków (usytuowanych w pierzei terenu 4U). Zapisy lit. a i b) dotyczą zatem różnych budynków, w różnych sytuacjach. Stąd nie można uznać, że zapisy lit. a i b) są wzajemnie sprzeczne.

Biorąc powyższe pod uwagę, nie można podzielić zarzutu w przedstawionej treści.

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie dotyczącym treści § 5 ust. 6 pkt 3 lit. d, dotyczącego określenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Projekt planu „– zakłada

minimum 5% wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej, w sytuacji, gdy jednocześnie projekt przedmiotowego planu przewiduje m.in. obowiązek wykonania nawierzchni wnętrza z kamienia naturalnego lub płyt żeliwnych, co zdaniem Spółki uniemożliwia realizację przedmiotowego obowiązku.”

Wyjaśnienie.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „działką budowlaną” - jest nieruchomości gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego. W obecnej sytuacji prawnej terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4U (w którym znajdują się działki składające uwagę Spółki, a wynikającej z dokonanych podziałów geodezyjnych, działką budowlaną nie jest żadna z pojedynczych działek, do których tytuł prawny posiada składająca uwagę Spółka.

Działką budowlaną będzie natomiast nieruchomości, składająca się z działek 128/10 i 128/12 lub 128/11 i 128/12 lub 128/10, 128/11 i 128/12. Wynika to z faktu, że infrastruktura techniczna zapewniająca funkcjonowanie budynków na działkach 128/10 i 128/11 znajduje się w obrębie niezabudowanej działki 128/12.

Również na tej działce zlokalizowane są dojazdy (w tym pożarowe) do budynków. Tymczasem działka 128/12, pełniąc obecnie funkcję dojazdu oraz możliwa do takiego wykorzystania wobec ustaleń planu jest działką, do której tytuł prawny posiada, składająca uwagę Spółka. Na działce tej można realizować m.in. zieleni wymaganą przywołanym minimalnym wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej. I tak, poza wnętrzem urbanistycznym, całą część działki 128/12 można zagospodarować zielenią. Część ta posiada powierzchnię ok. 360,0 m². Ponadto w obrębie wnętrza urbanistycznego można – zgodnie z planem – wprowadzać zieleni w donicach. Zieleni taka, zgodnie z przepisami odrębnymi, stanowi również część powierzchni biologicznie czynnej.

Biorąc powyższe pod uwagę, nie można podzielić zarzutu w przedstawionej treści.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła uwagi nie uwzględnić.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Łodzi

Joanna KOPCIŃSKA

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia.....2013 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: MARII SKŁODOWSKIEJ – CURIE, WÓLCZAŃSKIEJ, MIKOŁAJA KOPERNIKA I GDAŃSKIEJ, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA.

Zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym 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, energie elektryczną, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w gaz i energie ciepłą.

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

Zakres regulacji planu ma na celu zachowanie i porządkowanie istniejącej 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.

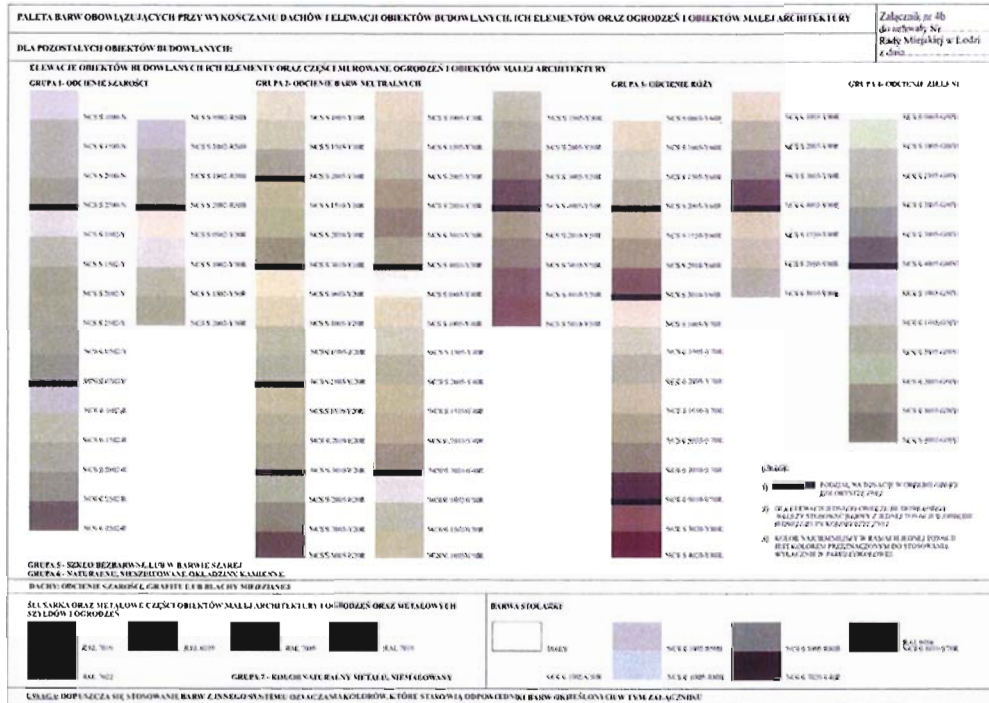
Przewodnicząca Rady Miejskiej w
Łodzi

Joanna KOPCIŃSKA

Załącznik Nr 4a
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia.....2013 r.

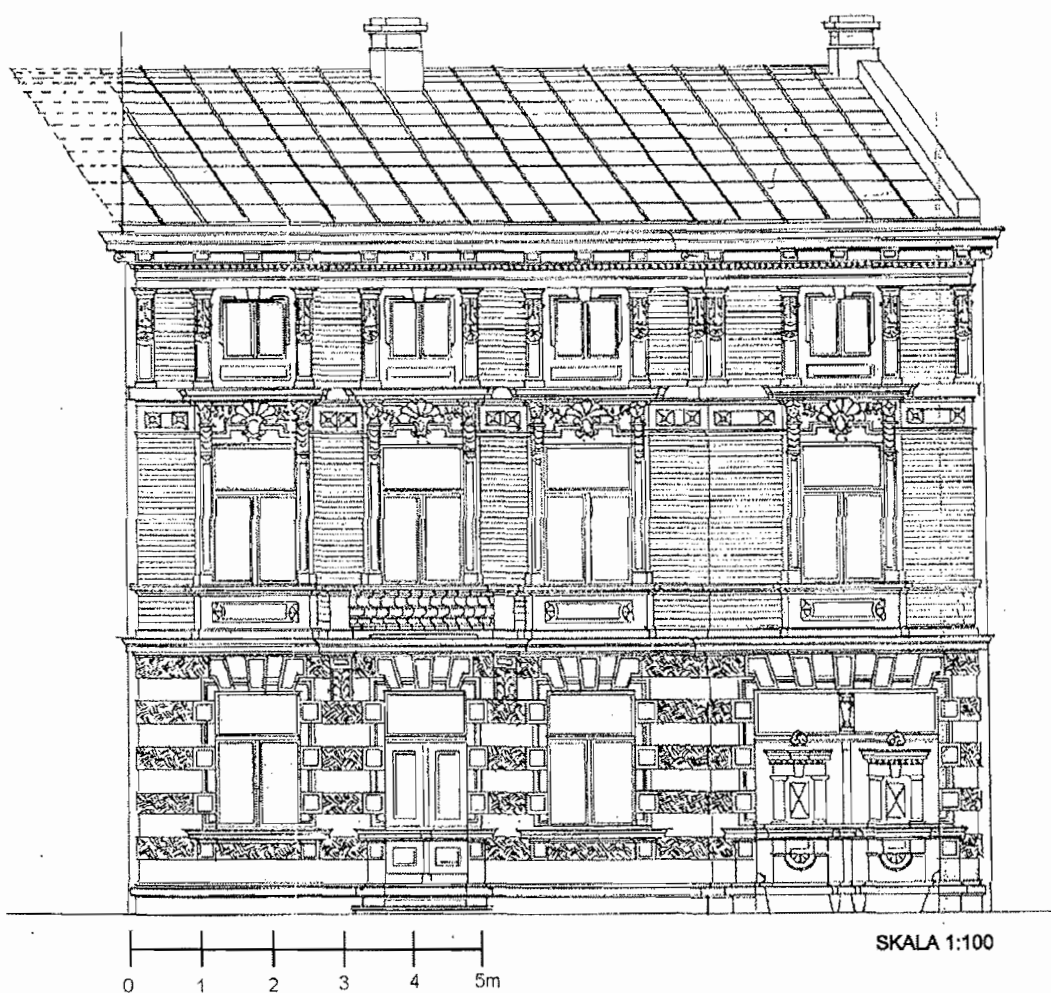
PALETA BARW OBOWIĄZUJĄCYCH PRZY WYKOŃCZANIU DACHÓW I ELEWACJI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH, ICH ELEMENTÓW ORAZ OGRODZEŃ I OBIEKTÓW MALEJ ARCHITEKTURY	Załącznik nr 4a do uchwały Nr..... Rady Miejskiej w Łodzi z dnia.....	
DLA HISTORYCZNYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH		
ELEWACJE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH ICH ELEMENTY ORAZ CZĘŚCI MUROWANE OGRODZEŃ I OBIEKTÓW MALEJ ARCHITEKTURY		
GRUPA 1 - ODCIENIE SZAROŚCI		
 <p>NCS S 1000-N NCS S 1500-N NCS S 2000-N NCS S 2500-N NCS S 1002-Y NCS S 1502-Y NCS S 2002-Y NCS S 2502-Y</p>	 <p>NCS S 3502-Y NCS S 4502-Y NCS S 1002-R NCS S 1502-R NCS S 2002-R NCS S 2502-R NCS S 3502-R</p>	 <p>NCS S 0502-R50B NCS S 1002-R50B NCS S 1502-R50B NCS S 2002-R50B NCS S 0502-Y50R NCS S 1002-Y50R NCS S 1502-Y50R NCS S 2002-Y50R</p>
UWAGA: SPOŚRÓD WYBRANYCH KOLORÓW NAJCIEMNIEJSZĄ BARWĘ NAKAZUJE SIĘ STOSOWAĆ NA COKOLE		
GRUPA 2 - CEGŁA PEŁNA		
	KOLOR NATURALNY. FUGI CEMENTOWO-WAPIENNE W KOLORZE JASNOSZARYM LUB BEŻOWYM	
GRUPA 3 - SZKŁO BEZBARWNE LUB W BARWIE SZAREJ		
GRUPA 4 - NATURALNE, NIEZLIFOWANE OKŁADZINY KAMIENNE		
DACHY: ODCIENIE SZAROŚCI LUB GRAFITU		
STOLARKA I ŚLUSARKA, METALOWE SZYLDY I REKLAMY ORAZ ZEWNĘTRZNE METALOWE I DREWNIANE ELEMENTY: KONSTRUKCYJNE, OBIEKTÓW MALEJ ARCHITEKTURY I OGRODZEŃ :		
 <p>RAL 5008 RAL 6004 RAL 6006 RAL 6009 RAL 6012</p>	 <p>RAL 6028 RAL 7012 RAL 7015 RAL 7016 RAL 7021</p>	 <p>RAL 7022 RAL 7024 RAL 7026 RAL 7031 RAL 7043</p>
GRUPA 5 - NATURALNE DREWNO DĘBOWE		
UWAGA: DOPUSZCZA SIĘ STOSOWANIE BARW Z INNEGO SYSTEMU OZNACZANIA KOLORÓW, KTÓRE STANOWIĄ ODPOWIEDNIKI BARW OKREŚLONYCH W TYM ZAŁĄCZNIKU.		

Załącznik Nr 4b
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia.....2013 r.



Załącznik Nr 5a
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia.....2013 r.

ELEWACJA ZABYTKU 6a



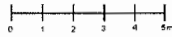
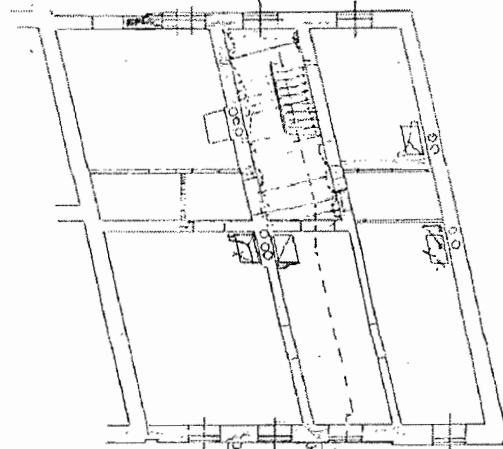
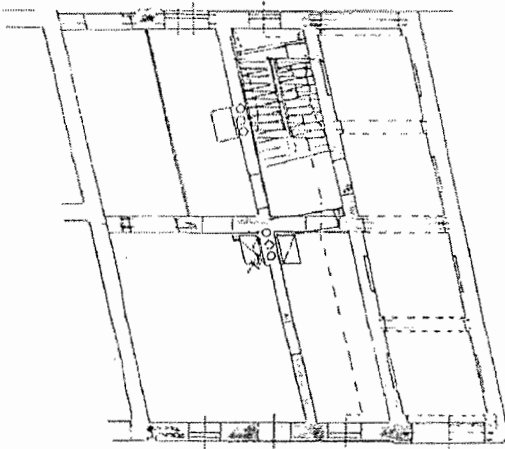
Załącznik Nr 5b
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia.....2013 r.

RZUT PARTERU ZABYTKU 8a

RZUT 1-go PIĘTRA ZABYTKU 8a

Pranob 1^o - Zmiana

Pranob 2^o - Zmiana

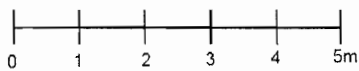
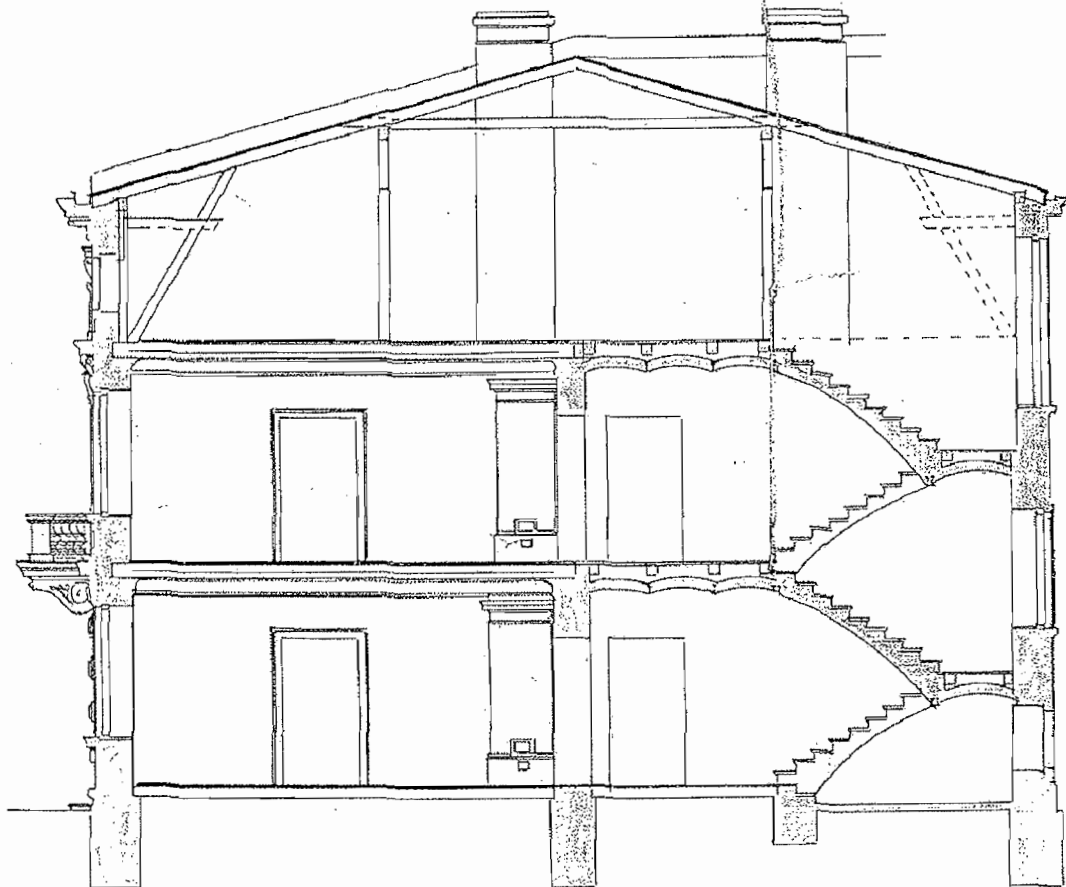


SKALA 1:100

Załącznik Nr 5c
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia.....2013 r.

PRZEKRÓJ ZABYTKU 6a

Przekrój w kierunku północy



SKALA 1:100

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marii Skłodowskiej – Curie, Wólczańskiej, Mikołaja Kopernika i Gdańskiej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje swoimi ustaleniami obszar miasta Łodzi ograniczony ulicami: Andrzeja Struga, Wólczańską, Mikołaja Kopernika i Gdańską, którego powierzchnia wynosi około 2,7 ha.

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały Nr LXVIII/1320/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 listopada 2009 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego w obszarze wskazanym powyżej.

Celem podjęcia prac planistycznych było ustalenie:

- przeznaczenia terenów, zasad zabudowy i zagospodarowania terenów a także wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – miejsc szczególnie ważnych dla tożsamości miasta,
- zasad prawidłowej obsługi komunikacyjnej (w powiązaniu z istniejącym i projektowanym układem komunikacyjnym miasta),

a w szczególności określenie sposobu ochrony terenów, zespołów i obiektów zabytkowych, dla których zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, plan określi zasady prowadzenia ochrony konserwatorskiej.

Ponadto postępowanie zgodne z opracowanym planem ma przyczynić się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania poprzez porządkowanie istniejącego zagospodarowania, utworzenia atrakcyjnych przestrzeni publicznych, usługowych oraz poprawy stanu środowiska naturalnego.

Znaczenie obszaru dla tożsamości miasta potwierdzają licznie zlokalizowane obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków (z których część wchodzi w skład historycznych zespołów budowlanych: dawnej fabryki Ernesta Wevera oraz dawnej willi z oficyną) a także historyczny układ urbanistyczny, który został wskazany planem do ochrony konserwatorskiej w postaci strefy.

Projekt planu miejscowego w stosunku do istniejących na jego obszarze zabytków określa zasady ich zagospodarowania i dopuszczalnych przekształceń. Ponadto określa zasady zabudowy i zagospodarowania nieruchomości, na których zabytki uległy zniszczeniu. Zasady te gwarantują utrzymanie historycznego układu i formy zabudowy. Realizacja ustaleń planu pozwoli na właściwe prowadzenie polityki przestrzennej, dostosowanej do szczególnych wartości jakie posiadają tereny objęte planem dla tożsamości i wizerunku miasta.

Projekt przedstawionej uchwały jest zgodny z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” uchwalonym uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.

Procedura formalno – prawna sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu obowiązującym do dnia 20 października 2010 r.).

W zakresie skutków finansowych, zgodnie z prognoza skutków uchwalenia planu miejscowego:

- przewidywane dochody do budżetu miasta – 1,12 mln zł,
- przewidywane wydatki z budżetu miasta – brak.

W zakresie skutków społecznych plan nie rodzi konsekwencji.

Biorąc powyższe pod uwagę, Prezydent Miasta kieruje projekt uchwały wraz z załącznikami do Biura Rady Miejskiej.

GENERALNY PROJEKTANT

mgr inż. Dariusz Bogusz

DYREKTOR
Robert Warsza
dr inż. arch. Robert Warsza

Łódź, dnia 15.10.2013 r.

MPU.ZP2.7322.135.2013.DB
MPU.ZP2.7322.131.2013.DB



Pan
Robert Warsza
Dyrektor
Miejskiej Pracowni
Urbanistycznej w Łodzi

p. D. Popuzencki

19.10.13

MPU.ZP2.7322.131.2013
3301 MPU.ZP2.7322.135.2013
*Robert Warsza w
noszący o uściwieniu
do dec. 13/13*

W odpowiedzi na pisma z dnia 8 października dotyczące projektów uchwał:

- 1) W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Miasta Łódzi położonej w rejonie ulic: Marii Skłodowskiej – Curie, Mikołaja Kopernika i Gdańskiej,
 - 2) W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Miasta Łódzi położonej w rejonie al. Jana Pawła II i ul. Pabianickiej, do terenu kolejowego,
- informuję, że pod względem finansowym nie wnoszę uwag do przedłożonych projektów.

Krzysztof Mączkowski

**LISTA UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH PRZEZ PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ
W REJONIE ULIC: MARII SKŁODOWSKIEJ-CURIE, WÓLCZAŃSKIEJ,
MIKOŁAJA KOPERNIKA I GDAŃSKIEJ**

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga
1.	2.10.13 r.	Pani Joanna Feder-Kawczyńska, Prezes Zarządu Spółki Central Fund of Immovables sp. z o.o.	<ol style="list-style-type: none"> 1. § 3 ust 5 pkt 1 lit b), kwestionowanie ustaleń w całości 2. § 3 ust 5 pkt 2 lit a), kwestionowanie ustaleń w całości 3. § 5 ust 4 pkt 1 lit a), kwestionuje gabaryty ewentualnej nowej zabudowy 4. § 5 ust 6 pkt 2 lit a i b), kwestionuje gabaryty ewentualnej nowej zabudowy 5. § 5 ust 6 pkt 3 lit d), kwestionuje określony wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 	działki 128/10, 128/11 oraz 128/12 w obrębie P-20, położone w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4U

TREŚĆ ZŁOŻONYCH UWAG

DO MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ
W REJONIE ULIC: MARII SKŁODOWSKIEJ-CURIE,
WÓLCZAŃSKIEJ, MIKOŁAJA KOPERNIKA
I GDAŃSKIEJ

Łódź, dnia 27 września 2013 r.

Central Fund of Immovables sp. z o.o.

MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁODZI	
data wpl	02.10.2013
L.dz.	3037
Zal.	Podpis

Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi

94-016 Łódź

ul. Wileńska 53/55

UWAGI

**DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ
W REJONIE ULIC: MARII SKŁODOWSKIEJ – CURIE, WÓLCZAŃSKIEJ,
KOPERNIKA I GDAŃSKIEJ.**

Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Spółka Central Fund of Immovables sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi pozostaje użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej przy ul. Mikołaja Kopernika 1-3/ Wólczańskiej 83 składającej się z działek gruntu 128/10 i 128/11, jak również współużytkownikiem wieczystym działki 128/12, objętych przedmiotowym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego obszaru.

Przedmiot uwag:

Central Fund of Immovables sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, odnosząc się do proponowanych w przedmiotowym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązań, pragnie zwrócić uwagę na następujące okoliczności:

- § 3 ust. 5 pkt 1 lit b) przedmiotowego projektu, w zakresie ustaleń ogólnych co do ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w przypadku realizowania w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego historycznego ukształtowania miejskiej zabudowany dzielnic centralnych, nowej inwestycji prowadzonej na kilku działkach lub na działce powstałej z połączenia działek – wprowadza nakaz –

MPU. KPŁ. 9322. 13.10.2013
3037

p. D. Mopuszczeński
02.10.13

odzwierciedlenia w pierzei, historycznego podziału, poprzez zróżnicowanie konstrukcji budynków, podziału elewacji frontowej. W ocenie Spółki takie rozwiązanie, nie wspominając już o niedookreślonym pojęciu „konstrukcji budynków”, przez co nie jest wiadome, czy to dotyczy technologii ich wykonania, czy też jedynie różnicowania elewacyjnych materiałów wykończeniowych, po pierwsze zdecydowanie utrudnia zapewnienie spójności i harmonii ewentualnej nowej zabudowy, sztucznie wprowadzając tym samym elementy deprecjonujące ład przestrzenny, to po drugie, postulowane rozwiązanie nie znajduje logicznego uzasadnienia. Jeżeli bowiem dopuszczamy realizację w przedmiotowym obrębie nowych inwestycji, to w tej sytuacji zdaniem Spółki, potencjalny inwestor powinien, oczywiście w określonych granicach, posiadać swobodę wyboru kształtu inwestycji. Tym samym nakaz implikowany treścią powołanego zapisu, winien co najwyżej przybrać formę postulatu, nie kolidującego jednak z możliwością wzniesienia harmonijnego budynku o większych garbatych, skoro wedle powołanego zapisu miałby by on zrealizowany na kilku działkach;

- § 3 ust. 5 pkt 2 lit a) – przewidujący zakaz rozbudowy lub nadbudowy budynków historycznych, stanowiąc, że w zabytkach położonych w przedmiotowych obszarze jest możliwy jedynie ich remont lub przebudowa gwarantująca ich zachowanie wraz z utrzymaniem stanu historycznego zabytku. W ocenie Spółka zapis z góry wykluczający jakiegokolwiek inwestycje, których celem byłaby modernizacja obiektów zabytkowych, poprzez np. ich nadbudowę, przy zachowaniu walorów zabytkowych, ponad wszelką wątpliwość ograniczenia możliwości rozwoju przedmiotowego obszaru. Zarówno w Polsce jak i na świecie wiele jest przykładów architektury, która w sposób wysublimowany i gustowny zarazem pozwala łączyć walory zabytkowe z nowoczesną architekturą i funkcją zabytków, co z góry ogranicza rozwój przedmiotowego obszaru. Tym samym zdaniem Spółki, plan zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru, biorąc zwłaszcza pod uwagę potencjalny rozwój usytuowanych tam obiektów, nie powinien zawierać tak daleko idących zakazów, pozostawiając potencjalnemu inwestorowi możliwość rozbudowy budynku w granicach uzgodnień z organami ochrony zabytków;
- § 5 ust. 4 pkt 1 lit a) – precyzujący gabaryty ewentualnej nowej zabudowy – proponowane rozwiązanie będące konsekwencją § 3 ust. 5, zakładające możliwość wzniesienia we wskazanym miejscu budowli tylko i wyłącznie o z góry oznaczonych

parametrach, zdaniem Spółki niewątpliwie całkowicie ogranicza właściciela przedmiotowej nieruchomości w możliwości kształtowania ewentualnej nadbudowy przedmiotowego budynku. Dzisiejsze możliwości technologiczne oraz światowe standardy sprawiają, że przedmiotowa nieruchomość posiada ogromny potencjał rozwoju, umożliwiający nowe zdefiniowanie kształtu i funkcji przedmiotowej nieruchomości, poprzez nadanie jej akcentów nowoczesnych, przy zachowaniu oraz renowacji istniejących elementów zabytkowych, co uczyniłoby z przedmiotowej nieruchomości swoistą wizytówkę przedmiotowego obrębu. Komentowany zapis w obecnym kształcie, uniemożliwia jakąkolwiek aranżację przedmiotowego budynku, a tym samym wyklucza możliwość jego dostosowania do aktualnych, społeczno - regionalnych potrzeb Łodzi;

- § 5 ust. 6 pkt 2 lit a i b) – Zdaniem Spółki powołane zapisy, będące konsekwencją powołanych wyżej regulacji, jak już wyżej zostało wspomniane, w istocie uniemożliwiają jakąkolwiek modernizację przedmiotowych nieruchomości. Ponadto zważyć trzeba, że działka nr 128/10 i 128/11 są w obrębie całej swojej powierzchni zabudowane, co sprawia, że zapis lit. b) w istocie pozostaje w sprzeczności z zapisem lit a), skoro na wskazanych działkach nie ma „pozostałych budynków w pierzei”, które mogłyby wedle obecnych zapisów projektu planu podlegać rozbiórce czy nadbudowie;
- § 5 ust. 6 pkt 3 lit d) – zakłada minimum 5% wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej, w sytuacji, gdy jednocześnie projekt przedmiotowego planu przewiduje m.in. obowiązek wykonania nawierzchni wnętrza z kamienia naturalnego lub płyt żeliwnych, co zdaniem Spółki uniemożliwia realizację przedmiotowego obowiązku.

Mając więc powyższe na uwadze, Central Fund of Immovables sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, pragnie zwrócić uwagę, że jej zdaniem postanowienia planu zagospodarowania przestrzennego, niezależnie od postulatu ochrony form zabytkowych, winny przede wszystkim wpisywać się w potrzeby potencjalnych inwestorów, a zarazem zachęcać do podjęcia działań inwestycyjnych prowadzących do zwiększenia potencjału o atrakcyjności przedmiotowego obszaru. O ile część postanowień przedmiotowego projektu, niewątpliwie w oczekiwania te się wpisuje, to jednak tak dalekie, jak wyżej wymienione ograniczenia w możliwości kształtowania zabudowy, oraz modernizacji istniejących budynków przy

wykorzystaniu np. nowoczesnych technologii i materiałów, oczywiście przy konsultacji z organami ochrony zabytków, zdecydowanie paraliżują jakiegokolwiek plany podjęcia działań inwestycyjnych w przedmiotowym obszarze, co z kolei zdaniem Spółki pozostaje w oczywistej sprzeczności z obecnymi potrzebami miasta i celem uchwalenia planów zagospodarowania przestrzennego, które winny aktywizować działalność inwestycyjną, a nie petryfikować obecny stan rzeczy. Tym samym w odczuciu skarżącej, posiadającej nieruchomości w przedmiotowym obszarze, zadaniem staje się wyeliminowanie z przedmiotowego projektu planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązań, które pozostają w sprzeczności z oczekiwaniami i potrzebami potencjalnych inwestorów. Wykluczenie już z samego założenia jakiegokolwiek zaawansowanej adaptacji obiektów zabytkowych z pewnością, nie tworzy pola do rozwoju przedmiotowego obszaru.

Proszę więc o racjonalną weryfikację założeń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego obszaru, z uwzględnieniem powyższych uwag, a przede wszystkim, jego racjonalizację z perspektywy potrzeb i oczekiwań inwestorów, realnie zainteresowanych podjęciem działań inwestycyjnych w przedmiotowym obszarze.

PREZES ZARZĄDU
Bianka Feder
Bianka Feder-Kawczyńska

W załączeniu:

- KRS Central Fund of Immovables sp. z o.o.;