



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 20 kwietnia 2016 r.

Poz. 1813

UCHWAŁA NR XXVII/682/16 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 30 marca 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulicy Łagiewnickiej, do terenu kolejowego i granicy Lasu Łagiewnickiego

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 2015 r. poz. 1515 i 1890) 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 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830 i 1890), 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) oraz art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. poz. 774 i 1688) Rada Miejska w Łodzi uchwała, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulicy Łagiewnickiej, do terenu kolejowego i granicy Lasu Łagiewnickiego, zwanego dalej „planem”, wraz z:

- 1) rysunkiem planu wykonanym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały.

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

§ 2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i stanowiącym integralną część planu.

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

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym kolejno:
 - a) liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze,
 - b) litery oznaczają przeznaczenie podstawowe terenu;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, na jaką teren ma być zagospodarowany i użytkowany;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie podstawowe, na jaką teren może być zagospodarowany i użytkowany na warunkach określonych w planie;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających, bez prawa przekroczenia tej linii; zakaz przekraczania linii nie dotyczy:
 - a) elementów architektonicznych budynków, tj.: niezabudowanych ganków, zadaszeń wejść, tarasów, schodów do budynków, pochylni, ramp, wykuszy, balkonów, loggii – możliwa lokalizacja do 1,5 m od wyznaczonej linii, detali wystroju architektonicznego, okapów, gzymsów,
 - b) części podziemnych budynków;
- 8) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, określającą obowiązującą odległość sytuowania frontowych ścian budynków i obiektów kubaturowych od linii rozgraniczających, bez prawa przekroczenia tej linii; warunek uznaje się za spełniony, jeżeli minimum jeden punkt ściany frontowej zostanie usytuowany na tej linii; zakaz przekraczania linii nie dotyczy części nadziemnych budynków, takich jak: balkony i loggie oraz niezabudowanych ganków, schodów do budynku, itp.;
- 9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętego przez budynki i wiaty; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku oraz zewnętrznego obrysu konstrukcji wiat na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze;
- 10) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach udział terenu biologicznie czynnego, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa, w powierzchni działki budowlanej;
- 11) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 12) ogólnodostępnej powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową obiektu usługowego z wyłączeniem powierzchni użytkowej pomieszczeń dostępnych wyłącznie dla pracowników, takich jak: pomieszczenia obsługi, pomieszczenia socjalne, pomieszczenia gospodarcze i magazynowe;
- 13) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa lub wysokość obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, mierzoną od najniższego poziomu terenu w miejscu lokalizacji obiektu budowlanego do najwyższego punktu jego konstrukcji;
- 14) wysokości elewacji - należy przez to rozumieć wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu, attyki lub dolnych krawędzi głównych połączeń dachowych mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku lub jego części;
- 15) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°;

- 16) modernizacji – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu lub urządzenia;
- 17) uciążliwości – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie, poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny, obiektów i urządzeń, powodowane emisją gazów, pyłów, cieczy, hałasu, promieniowania, itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z ich funkcjonowaniem, o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 18) usługach – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolno stojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2 000 m²;
- 19) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej-rezydencjonalnej – należy przez to rozumieć zabudowę jednorodzinną w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa realizowaną na działkach budowlanych o niskiej intensywności zabudowy, z wysokim wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej;
- 20) obiekcie lub urządzeniu rekreacji codziennej – należy przez to rozumieć urządzenia placów zabaw dla dzieci oraz urządzenia rekreacyjne;
- 21) pasie dla ruchu rowerowego – należy przez to rozumieć drogę rowerową wyznaczoną na jezdni za pomocą oznakowania poziomego i pionowego;
- 22) szerokości elewacji frontowej budynku – należy przez to rozumieć widoczną od strony frontu działki budowlanej elewację budynku lub jego części, wyodrębnioną jako osobna bryła z własnym dachem;
- 23) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty, systemy, urządzenia, instalacje i sieci służące: do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, zaopatrzeniu ludności w wodę, gromadzeniu i odprowadzaniu ścieków, łączności publicznej;
- 24) Systemie Informacji Miejskiej lub SIM – należy przez to rozumieć wprowadzony na terenie miasta Łodzi system informacji i oznakowań;
- 25) reklamie – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamowego informację o przedsiębiorstwach, towarach i usługach zlokalizowanych i do nabycia poza nieruchomością, na której jest umieszczona;
- 26) informacji wizualnej – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika informacji wizualnej informację o przedsiębiorstwach, towarach i usługach zlokalizowanych i do nabycia na nieruchomości, na której jest umieszczona;
- 27) nośniku reklamy lub nośniku informacji wizualnej – należy przez to rozumieć urządzenie w jakiegokolwiek materialnej formie, przeznaczone do eksponowania reklamy lub informacji wizualnej, niebędące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem SIM lub pojazdem samobieżnym;
- 28) słupie ogłoszeniowym – należy przez to rozumieć wolno stojący nośnik reklamy lub informacji wizualnej w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 1,2 m do 1,6 m (na wysokości części ekspozycyjnej), wysokości od 2,7 m do 3,6 m dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nie przekraczającej 4,7 m;
- 29) ekspozycji dynamicznej – należy przez to rozumieć ekspozycję trwającą krócej niż 10 sekund, w tym w oświetleniu ekspozycji wprowadzanie efektów widocznego migotania, zmiany natężenia oświetlenia w interwale krótszym niż 10 sekund oraz przejścia obrazów w czasie krótszym niż 1 sekunda;
- 30) systemie NCS – należy przez to rozumieć Naturalny System Barw (Natural Color System) - system opisu barw opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy S.A. w Sztokholmie, publikowany w formie wzorników kolorów, umożliwiający opisanie kolorów przez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów procentowych (żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego), koloru białego i czarnego oraz chromatyczności koloru; w zapisie numerycznym koloru pierwsze dwie cyfry świadczą o procentowej domieszce czerni, zaś dwie kolejne o poziomie chromatyczności;

31) tunelach ekologicznych – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnej zwierzyny; powinny one znajdować się w podmurówce przy powierzchni terenu, mieć średnice, co najmniej 10,0 cm i być rozmieszczone w odstępach nie większych niż 2,0 m. Przejściami mogą być również, co najmniej 10,0 cm prześwity pomiędzy podmurówką, a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli podmurówka będzie nie wyższa niż 10,0 cm.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenów;
- 6) droga rowerowa;
- 7) zasięg ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem istniejących, nadpowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV;
- 8) strefa infrastrukturalna;
- 9) strefa leśna.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

3. Informacyjnie na rysunku planu oznaczono ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich;
- 2) granice otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 5. 1. W zakresie przeznaczenia terenów w obszarze plan wyznacza tereny, będące przedmiotem ustaleń ogólnych i szczegółowych, o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej-rezydencjonalnej, oznaczone symbolem MNR;
- 2) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem USR;
- 3) lasy, oznaczone symbolem ZL;
- 4) tereny dróg publicznych:
 - a) ulic zbiorczych, oznaczone symbolem KDZ,
 - b) ulic lokalnych, oznaczone symbolem KDL,
 - c) ulic dojazdowych, oznaczone symbolem KDD;
- 5) tereny drogi rowerowej, oznaczone symbolem KR;
- 6) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem I.

2. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) tereny dróg publicznych: ulic zbiorczych, ulic lokalnych i ulic dojazdowych oraz tereny dróg rowerowych;
- 2) teren infrastruktury technicznej oraz tereny w granicach wyznaczonych stref infrastrukturalnych, jako służące budowie i utrzymaniu publicznych urządzeń do zaopatrzenia ludności w wodę i odprowadzania ścieków oraz budowie i utrzymaniu przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń.

3. Wyznaczenie terenów, o których mowa w ust. 2, jako przeznaczonych do realizacji inwestycji celu publicznego nie wyklucza możliwości realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach, niebędących realizacją celów publicznych.

4. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego na terenach innych niż wymienione w ust. 2 w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

§ 6. 1. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza się na rysunku planu.

2. Dla terenów, wyznaczonych liniami o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach, określa się przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia w właściwych przepisach zawartych w rozdziale 3.

3. Przez realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym należy rozumieć budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym oraz towarzyszących im obiektów i urządzeń, takich jak: urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, dojścia, dojazdy, zieleń, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia rekreacji codziennej, obiekty gospodarcze, garaże.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz realizacji innego zainwestowania niż zgodne z ustalonym przeznaczeniem podstawowym lub przeznaczeniem dopuszczalnym.

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

- 1) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) nakaz ukształtowania:
 - a) zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów,
 - b) struktury komunikacyjnej, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów dróg publicznych;
- 3) w zakresie formy zabudowy, kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów oraz ogrodzeń:
 - a) nakaz, by przyjęte rozwiązania w zakresie wysokości zabudowy dla budynków, kształtu dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych na elewacjach, stosowanych pokryć dachowych oraz kolorystyki elewacji i dachów zapewniały spójność architektoniczną całemu budynkowi i zespołowi budynków w granicach działki budowlanej,
 - b) kierunek głównej kalenicy dachu budynków – prostopadły do granicy z sąsiednią działką budowlaną dostępną z tej samej drogi; dopuszcza się kierunek równoległy do granicy z sąsiednią działką budowlaną w przypadku zastosowania dachu czterospadowego lub wielospadowego,
 - c) materiały wykończeniowe, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej, z zastrzeżeniem lit. f:
 - dachów: dachówka, blachodachówka, dachówka ceramiczna, blacha w arkuszach lub pokrycia bitumiczne,
 - elewacji: tynk, drewno, cegła licowa, kamień,
 - stosowanie nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych na ścianach budynków,
 - zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych: tworzyw sztucznych typu siding, elementów winylowych, blach falistych i trapezowych, szkła refleksyjnego,
 - d) kolorystyka budynków, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej, z zastrzeżeniem lit. f:
 - dachów: ciemna czerwień, brąz, odcienie szarości,

- elewacji: cegła licowa i kamień w ich naturalnych kolorach; na powierzchniach elewacji tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego - kolory pastelowe, gdzie obowiązuje stosowanie kolorów wg systemu NCS w odcieniach żółci, czerwieni lub zieleni posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 20% chromatyczności barwy,
 - e) ogrodzenia działek budowlanych lub terenów lokalizowane od strony ulic, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej, z zastrzeżeniem lit. f:
 - obowiązek lokalizacji ogrodzeń bezpośrednio przy wyznaczonych liniach rozgraniczających z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - dopuszcza się wycofanie ogrodzenia w przypadkach uzasadnionych uwarunkowaniami terenowymi oraz w rejonie lokalizacji wjazdu lub wejścia na działkę budowlaną,
 - ażurowe, co najmniej powyżej 0,5 m od poziomu terenu, o wysokości od 1,4 m do 1,6 m; powierzchnia prześwitów w ogrodzeniu na całym jego przebiegu, z wyłączeniem obudowy wjazdu i wejścia na teren działki budowlanej nie może być mniejsza niż 30% powierzchni ogrodzenia,
 - obowiązek realizacji tuneli ekologicznych w ogrodzeniach,
 - według rozwiązań indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania przęsł z prefabrykatów betonowych,
 - f) wymogów lit. c, d i e nie stosuje się do okien, drzwi, parapetów, elementów odwodnienia dachu i podbitki dachowej;
- 4) wymogi w zakresie zasad rozmieszczenia nośników reklamy i informacji wizualnej, zwanych dalej nośnikami, z zastrzeżeniem pkt 5:
- a) zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamy w pasach drogowych ulic, z wyjątkiem słupów ogłoszeniowych; miejsce i zasady lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych,
 - b) zakaz umieszczania nośników o ekspozycji dynamicznej,
 - c) zakaz umieszczania nośników: na drzewach, na balustradach balkonów i tarasów, w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i oznakowania SIM lub w sposób utrudniający ich odczytanie, na latarniach ulicznych, na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, jak szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, na słupach trakcji elektrycznych, stacjach transformatorowych, itp., o ile elementy te nie są projektowane specjalnie jako nośniki reklamy,
 - d) odległość nośników nie może być mniejsza niż 15,0 m od znaków drogowych i skrzyżowań dróg,
 - e) wielkość powierzchni nośników i jednocześnie suma powierzchni wszystkich nośników na działce budowlanej nie może być większa niż:
 - na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej – 5,0 m²,
 - na terenie usług sportu i rekreacji - 12,0 m²,
 - f) zasady umieszczania nośników reklamy na przystankach komunikacji miejskiej:
 - wielkość powierzchni nośników reklamy umieszczanych na wiatrach przystankowych, nie może być większa niż 70% powierzchni całkowitej ścian wiaty,
 - zakaz umieszczania nośników reklamy na dachu wiaty,
 - g) zasady umieszczania nośników na budynkach i budowlach:
 - zakaz umieszczania na ścianach nośników przesłaniających okna, detale architektoniczne oraz inne charakterystyczne elementy ściany,
 - zakaz umieszczania na ścianach nośników, których płaszczyzna ekspozycyjna osadzona byłaby nierównoległe do płaszczyzny ściany, z wyłączeniem sztyldów semaforowych o powierzchni nieprzekraczającej 1,0 m²,

- zakaz umieszczania na ścianach nośników, o łącznej powierzchni na danej ścianie przekraczającej 10% powierzchni tej ściany;

5) w zakresie lokalizacji znaków informacyjnych i innych obiektów Systemu Informacji Miejskiej SIM ustalenia pkt 4 nie obowiązują.

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

1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

2) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;

3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych; zakaz nie dotyczy przedsięwzięć z zakresu komunikacji oraz infrastruktury technicznej;

4) zakaz prowadzenia eksploatacji kopalin;

5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniające cele ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich w granicach jego otuliny;

6) obowiązek ochrony przed hałasem dla istniejącej i projektowanej zabudowy oraz zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska; w zakresie ochrony przed hałasem wskazuje się rodzaj terenu, do którego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

7) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 6-8;

8) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:

a) odprowadzanie ścieków komunalnych zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 3,

b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 4,

c) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan wód;

9) ochronę powierzchni ziemi poprzez:

a) zakaz dokonywania niwelacji terenu, która powoduje zmianę ukształtowania terenu o więcej niż 1,0 m w stosunku do rodzimego gruntu; zakaz nie dotyczy niwelacji niezbędnych do przeprowadzenia inwestycji infrastrukturalnych i drogowych,

b) obowiązek urządzenia na każdej nieruchomości miejsca do gromadzenia odpadów, z uwzględnieniem ich selektywnego zbierania, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

10) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym, poprzez:

a) możliwość realizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej (masztów telefonii komórkowej lub innych obiektów tego typu m. in. wież i masztów radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych), przy czym na terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,

b) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w oznaczonym na rysunku planu zasięgu ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV; w przypadku przebudowy lub skablowania linii, ograniczenia nie obowiązują.

§ 9. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się z uwagi na ich niewystępowanie w obszarze.

§ 10. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeniami publicznymi są tereny: tereny dróg publicznych (KDZ, KDL, KDD) oraz lasy (ZL);
- 2) ustala się obowiązek dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych, poprzez:
 - a) w rejonie zjazdów z chodnika na jezdnie:
 - obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika na całej jego szerokości, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,
 - wprowadzenie w jezdni nawierzchni antypoślizgowej,
 - wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni,
 - b) obowiązek lokalizowania małej architektury: latarni, ławek, wiat, tablic, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, kiosków ulicznych i znaków drogowych, w sposób niekolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego,
 - c) miejsca do wypoczynku (ławki) należy lokalizować przy przystankach autobusowych oraz przy chodnikach, obok ławki należy przewidzieć miejsce do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu oraz sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) nie ustala się ograniczeń wysokości zabudowy dla obiektów budowlanych innych niż budynki;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) nakaz lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych w odległości nie mniejszej niż 15,0 m od wyznaczonych linii zabudowy;
- 5) możliwość realizacji zabudowy wyłącznie na:
 - a) istniejących działkach budowlanych,
 - b) nowo wydzielanych działkach budowlanych posiadających parametry zgodne z parametrami działek budowlanych, uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - c) nowo wydzielanych działkach budowlanych powstałych w wyniku wydzielenia z istniejących działek budowlanych pod drogi wyznaczone w planie, niezależnie od ustalonych dla poszczególnych terenów zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości;
- 6) wymogu pkt 5 nie stosuje się do budowy urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz remontów istniejących obiektów o parametrach niezgodnych z ustalonymi w planie warunkami zabudowy i zagospodarowania terenów, z zastrzeżeniem pkt 8 i 9, z zachowaniem wskaźników kształtowania zabudowy, co do których istniejąca zabudowa jest zgodna;
- 8) obowiązek respektowania wyznaczonych linii zabudowy przy rozbudowie istniejących budynków zlokalizowanych częściowo poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy;
- 9) możliwość dokonywania wyłącznie remontów budynków zlokalizowanych w całości poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy;
- 10) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 12.1. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniające cele ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich w granicach jego otuliny.

2. Wymogów dla terenów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów osuwania się mas ziemnych, terenów i obszarów górniczych oraz obszarów i obiektów zabytkowych nie ustala się ze względu na ich niewystępowanie w obszarze objętym planem.

§ 13. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obszar nie jest obszarem wymagającym przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości na wniosek, z zachowaniem ustaleń określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) w odległości 14,5 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz stanowisk pracy,
 - b) zakaz lokalizacji składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych;
- 2) zasięg ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV oznaczono na rysunku planu; w przypadku przebudowy lub skablowania linii ograniczenia nie obowiązują;
- 3) ochronie w zakresie utrzymania właściwego stanu akustycznego, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, podlegają tereny w zależności od ich przeznaczenia, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) w części terenów: 5MNR, 6MNR, 7MNR, 10MNR, 11MNR i 1USR wyznacza się strefę leśną, w granicach której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami § 19 ust. 3 pkt 4 i § 20 ust. 3 pkt 2;
- 5) w części terenów 1MNR i 1ZL ustala się lokalizację strefy infrastrukturalnej, w granicach której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 1 lit. d;
- 6) w sąsiedztwie linii kolejowej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu w zakresie usytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących transportu kolejowego.

§ 15. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez ulicę zbiorczą (ul. Łagiewnicką), oznaczoną symbolami 1KDZ 1/2, 2KDZ 1/2 i 1KDL 1/2;
- 2) dla obsługi obszaru objętego planem i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się tereny dróg publicznych:
 - a) ulic zbiorczych, oznaczone symbolem KDZ,
 - b) ulic lokalnych, oznaczone symbolem KDL,
 - c) ulic dojazdowych, oznaczone symbolem KDD.

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, ich dostępności komunikacyjnej oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

3. W zakresie komunikacji zbiorowej ustala się dostosowanie ulicy zbiorczej i lokalnej dla potrzeb publicznego transportu autobusowego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

4. W zakresie komunikacji rowerowej ustala się:

- 1) lokalizację dróg rowerowych:
 - a) w terenie ulicy Łagiewnickiej (KDZ i KDL),
 - b) w terenie drogi rowerowej (KR) zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) w przypadkach uzasadnionych warunkami terenowymi możliwość rezygnacji z budowy wydzielonej drogi rowerowej na rzecz zastosowania pasa dla ruchu rowerowego lub dopuszczenia ruchu pieszego na drodze rowerowej.

5. W granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów:

- 1) dla mieszkańców – 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla klientów obiektów usługowych:
 - a) obiektów handlowych, biurowych i administracyjnych – 1 stanowisko postojowe na 30 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na obiekt lub lokal,
 - b) obiektów gastronomicznych – 1 stanowisko postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na obiekt lub lokal,
 - c) obiektów hotelowych i zamieszkania zbiorowego – 1 stanowisko postojowe na 4 miejsca noclegowe,
 - d) obiektów sportowych – 1 stanowisko postojowe na 5 użytkowników,
 - e) obiektów usług motoryzacyjnych – 4 stanowiska postojowe na 1 stanowisko obsługi,
 - f) pozostałych obiektów – 1 stanowisko postojowe na 40 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na obiekt lub lokal;
- 3) dla pracowników obiektów usługowych i zakładów – 1 stanowisko na 3 zatrudnionych na zmianie, niezależnie od stanowisk postojowych dla klientów;
- 4) dla lasów – nie ustala się;
- 5) dla terenu infrastruktury technicznej – nie ustala się;
- 6) na każde 3 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych należy przewidzieć 1 stanowisko dla rowerów;
- 7) obowiązek urządzenia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych wyznaczonych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 8) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych należy urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub zamkniętych garaży.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie uzbrojenia terenu:
 - a) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich modernizacji, przebudowy lub rozbudowy,
 - b) obowiązek lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej: w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych, terenie infrastruktury technicznej oraz wyznaczonych strefach infrastrukturalnych, oznaczonych na rysunku planu,
 - c) możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w miejscach innych niż te, o których mowa w lit. b, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do wymogów przepisów odrębnych; lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - d) w wyznaczonych strefach infrastrukturalnych ustala się:
 - zakaz realizacji budynków oraz sadzenia zieleni wysokiej,
 - obowiązek zagospodarowania terenu w sposób minimalizujący kolizje z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej lokalizowanymi w strefie,

- obowiązek zapewnienia dostępu dla służb eksploatacyjnych w celu wykonywania napraw i bieżących konserwacji,
 - e) możliwość realizacji kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej,
 - f) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych ustala się pasy ochronne wolne od trwałych naniesień, licząc po obu stronach przewodu, o szerokościach odpowiednich dla przewodu:
 - wodociągu o średnicy do 250 mm – 3,0 m,
 - wodociągu o średnicy powyżej 250 mm i do 500 mm – 5,0 m,
 - wodociągu o średnicy powyżej 500 mm – 8,0 m,
 - kanalizacji – 5,0 m,
 - g) w pasach ochronnych, o których mowa w lit. f, lokalizacja zabudowy dopuszczalna jest wyłącznie przy zastosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających bezpieczne użytkowanie sieci i jej eksploatację;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- a) rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej w oparciu o wodociąg zlokalizowany w ulicy Łagiewnickiej,
 - b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej,
 - c) nakaz, by parametry sieci zapewniały możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
 - d) obowiązek wyposażenia sieci w hydranty pozwalające na pobór wody w celach przeciwpożarowych, o parametrach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) minimalną średnicę rur sieci wodociągowej: 80 mm;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:
- a) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej w oparciu o kanał zlokalizowany w ulicy Łagiewnickiej,
 - b) odprowadzanie ścieków ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie rozdzielczym, do miejskiej sieci kanalizacyjnej w oparciu o kolektor zlokalizowany w ulicy Łagiewnickiej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
 - c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych do wód lub do ziemi,
 - d) zakaz budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków,
 - e) możliwość budowy nowych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe wyłącznie:
 - jako rozwiązanie tymczasowe, w przypadku braku dostępu do sieci kanalizacyjnej,
 - w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a wyznaczoną linią zabudowy,
 - f) po wybudowaniu miejskiej sieci kanalizacyjnej, dającej możliwości odprowadzania ścieków z obiektu budowlanego, ustala się zakaz realizacji nowych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz obowiązek odłączenia obiektu od zbiornika i odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej,
 - g) minimalną średnicę rur sieci kanalizacji: 200 mm;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania; wody te należy odprowadzić z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami:
 - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
 - b) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w sposób niepowodujący zmiany stosunków wodnych na sąsiednich działkach budowlanych,
 - c) możliwość realizacji wspólnych zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących dla kilku nieruchomości,

- d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni ulic do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub na teren nieutwardzony w granicach ulicy,
 - e) przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do ziemi wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych muszą zostać podczyszczone zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących odprowadzania ścieków,
 - f) zakaz dokonywania zmiany ukształtowania terenu zmieniającego kierunek przepływu wód opadowych i roztopowych z zastrzeżeniem lit. g,
 - g) zakaz lit. f nie dotyczy zmiany ukształtowania terenu związanego z zabezpieczeniem budynku przed zalaniem wodami opadowymi realizowanego w odległości do 4,0 m od budynku, lecz nie bliżej niż 3,0 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - h) minimalną średnicę rur sieci kanalizacji deszczowej: 300 mm;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz z sieci rozdzielczej,
 - b) rozwój sieci gazowej na poszczególnych terenach wskazanych pod zabudowę w zależności od względów ekonomicznych i technicznych w oparciu o umowy zawarte pomiędzy przedsiębiorstwem gazowniczym a odbiorcą,
 - c) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego oraz dla odbiorców nieobjętych programem gazyfikacji dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z podziemnych zbiorników zlokalizowanych w granicach działek budowlanych lub butli,
 - d) dla istniejących gazociągów – obowiązek zachowania strefy kontrolowanej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - e) minimalną średnicę sieci: 32 mm;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych, ekologicznych źródeł ciepła z wykorzystaniem energii elektrycznej i odnawialnej, gazu, oleju opałowego lekkiego oraz niskoemisyjnych źródeł ciepła posiadających certyfikat na „znak bezpieczeństwa ekologicznego”,
 - b) możliwość wykorzystania ciepła wytwarzanego w:
 - urządzeniach kogeneracyjnych zasilanych z sieci gazowej,
 - istniejących indywidualnych urządzeniach wykorzystujących energię elektryczną lub mieszaninę propan-butan,
 - c) możliwość użytkowania istniejących źródeł ciepła opalanych węglem do czasu podłączenia obiektu budowlanego do sieci gazowej lub wyposażenia w źródła ciepła, o których mowa w lit. a,
 - d) w projektowanych systemach grzewczych obowiązek uwzględnienia wykorzystywania odnawialnych źródeł energii;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego ustala się:
- a) rozbudowę sieci wysokiego, średniego i niskiego napięcia w postaci: stacji transformatorowych, linii wysokiego, średniego i niskiego napięcia, oświetlenia ulic,
 - b) budowę sieci średniego i niskiego napięcia wyłącznie w układzie kablowym z wewnętrznymi stacjami transformatorowymi,
 - c) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - d) możliwość wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych,
 - e) lokalizację oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających ulic,

- f) możliwość przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych na linie kablowe,
 - g) możliwość przebudowy istniejącej infrastruktury energetycznej kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu,
 - h) możliwość lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych poza wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 8) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii ustala się:
- a) możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło,
 - b) przy wytwarzaniu energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii:
 - zakaz realizacji obiektów i urządzeń posiadających widoczne z poziomu ziemi elementy ruchome,
 - możliwość lokalizowania słonecznych paneli energetycznych wyłącznie na powierzchni dachów spadzistych lub na konstrukcjach nośnych umieszczonych na dachach płaskich; panele oraz ich konstrukcja nośna nie mogą wykraczać poza obrys zewnętrzny budynku oraz nie mogą wykraczać poza ustalone w planie wysokości zabudowy dla budynków;
- 9) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych ustala się budowę przewodowej sieci telekomunikacyjnej w systemie kablowym;
- 10) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych ustala się:
- a) możliwość budowy obiektów i urządzeń bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
 - b) na terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rezydencjonalnej (MNR) ustala się możliwość lokalizacji wyłącznie urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

§ 17. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa:

- 1) obowiązuje zgłoszenie, przed wydaniem pozwolenia na budowę, właściwym organom odpowiedzialnym za bezpieczeństwo wojskowego ruchu lotniczego (Szefostwu Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP) obiektów o wysokości 50,0 m n.p.t. i większej, w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów;
- 2) obowiązuje dostosowanie do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa:
 - a) dróg publicznych,
 - b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
 - c) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 18. Ustala się stawki procentowe, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 19. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej-rezydencjonalnej, oznaczonych symbolem MNR ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna-rezydencjonalna;
- 2) dopuszczalne – usługi:
 - a) usługi lokalizowane w lokalu wyodrębnionym w budynku mieszkalnym, przy czym powierzchnia całkowita pomieszczeń związanych z usługami nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku, z zastrzeżeniem lit. b i c,

- b) w granicach terenów 1MNR, 2MNR, 3MNR, 4MNR i 5MNR: usługi lokalizowane w lokalu wyodrębnionym w budynku mieszkalnym lub w odrębnym budynku usługowym, przy czym powierzchnia całkowita pomieszczeń związanych z usługami nie może przekraczać 50% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej,
- c) w granicach terenu 9MNR: usługi lokalizowane w lokalu wyodrębnionym w budynku mieszkalnym lub w odrębnym budynku usługowym bez ograniczeń w zakresie zajmowanej powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne i usługowe: wolno stojące z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) budynki gospodarcze, garażowe i wiaty: wolno stojące lub zintegrowane z budynkiem mieszkalnym;
- 2) na działkach budowlanych o szerokości mniejszej niż: 20,0 m dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż:
 - a) na terenach: 2MNR - 5MNR: 0,20,
 - b) na pozostałych terenach: 0,15;
- 4) suma powierzchni zabudowy budynków gospodarczych i wolno stojących garaży na działce budowlanej nie może przekraczać 25% powierzchni zabudowy na działce budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) na terenach: 2MNR - 5MNR i 9MNR: od 0,02 do 0,4,
 - b) na pozostałych terenach: od 0,02 do 0,3;
- 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) na terenach 2MNR - 5MNR i 9MNR: nie mniejszy niż 50%,
 - b) na pozostałych terenach nie mniejszy niż 70%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – 2, przy czym druga kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych i wiat – 1;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – 10,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat: 6,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną – 4,0 m;
- 9) maksymalna wysokość elewacji:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – 6,5 m,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych i wiat – 4,0 m;
- 10) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych: dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 20° – 35°,

b) budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat: dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i nachyleniu 20° – 35° lub dachy płaskie; na budynkach gospodarczych i garażowych lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną obowiązuje stosowanie dachów płaskich;

11) szerokość elewacji frontowej budynków:

a) mieszkalnych i usługowych nie może przekraczać 70% szerokości frontowej działki budowlanej i jednocześnie nie może być większa niż 20,0 m,

b) gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 9,0 m;

12) kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków oraz ogrodzenia działek budowlanych lub terenów lokalizowane od strony dróg – zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 3;

13) lokalizacja nośników reklamy oraz nośników informacji wizualnej – zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 4.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) w części terenów 2MNR, 3MNR, 7MNR, 8MNR, 9MNR i 10MNR w związku z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, zgodnie z ustaleniami § 14 pkt 1 i 2;

3) w części terenu 1MNR w związku z lokalizacją strefy infrastrukturalnej obowiązują szczególne warunki oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 1 lit. d;

4) w części terenów: 5MNR, 6MNR, 7MNR, 10MNR i 11MNR wyznacza się strefę leśną, w granicach której ustala się:

a) zakaz lokalizacji budynków,

b) dopuszczenie budowy dojazdów i dojazdów do budynków,

c) warunki lokalizacji ogrodzeń jako ażurowych, panelowych z drutu lub siatki plecionej w kolorze zielonym lub szarym, o wysokości nie większej niż 1,8 m i z przeszwitem pomiędzy poziomem gruntu a przeszwitem ogrodzenia nie mniejszym niż 15,0 cm,

d) nakaz umożliwienia odnowienia lasu w wyniku sukcesji ekologicznej lub urządzenia terenu jako zadrzewionego i zakrzewionego o charakterze leśnym z zastosowaniem rodzimych gatunków leśnych dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działek:

a) na terenach 2MNR - 5MNR i 9MNR: 1 200,0 m²,

b) na pozostałych terenach 2000,0 m²;

2) minimalna szerokość frontu działek – 25,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub o wartości zgodnej z wartością kąta położenia w stosunku do pasa drogowego granic działek istniejących przed scaleniem z tolerancją $\pm 10^{\circ}$.

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 16.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z wyznaczonych w planie terenów dróg publicznych, terenu infrastruktury technicznej oraz z położonego poza obszarem odcinka ulicy Łagiewnickiej;

2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 ust. 5.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami § 11.

8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia jednorazowej opłaty określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 20. 1. Dla terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego symbolem USR ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: usługi sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wyłącznie jako towarzysząca funkcji usług sportu i rekreacji.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy:
 - a) budynki usług sportu i rekreacji oraz mieszkalne: wolno stojące,
 - b) budynki gospodarcze, garażowe i wiaty: wolno stojące lub zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub budynkiem usługowym;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie większa niż 0,15;
- 3) suma powierzchni zabudowy budynków gospodarczych i garaży na działce budowlanej nie może przekraczać 25% powierzchni zabudowy na działce budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,3;
- 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 60%;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) budynków usług sportu i rekreacji oraz mieszkalnych: 2, przy czym druga kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków oraz wiat o funkcji usług sportu i rekreacji – 12,0 m,
 - b) budynków mieszkalnych – 10,0 m,
 - c) budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat nie wymienionych w lit. a – 6,0 m;
- 8) maksymalna wysokość elewacji:
 - a) budynków usług sportu i rekreacji oraz mieszkalnych – 6,5 m,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych i wiat – 4,0 m;
- 9) dachy:
 - a) budynków usług sportu i rekreacji – dowolne,
 - b) budynków mieszkalnych: dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 20° – 35°,
 - c) budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat: dwuspadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 20° – 35° lub dachy płaskie;
- 10) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - a) budynków usług sportu i rekreacji oraz mieszkalnych nie może przekraczać 70% szerokości działki budowlanej,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 9,0 m;

- 11) kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków oraz ogrodzenia działek budowlanych lub terenów lokalizowane od strony dróg – zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 3;
- 12) lokalizacja nośników reklamowych oraz nośników informacji wizualnej – zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 4.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku terenu nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie;
- 2) w części terenu wyznacza się strefę leśną, w granicach której ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) dopuszczenie budowy dojeżdż i dojazdów do budynków,
 - c) warunki lokalizacji ogrodzeń jako ażurowych, panelowych z drutu lub siatki plecionej w kolorze zielonym lub szarym, o wysokości nie większej niż 1,8 m i z prześwitem pomiędzy poziomem gruntu a przęsłem ogrodzenia nie mniejszym niż 15,0 cm,
 - d) obowiązek urządzenia terenu jako zielonego z nasadzeniami o charakterze leśnym z zastosowaniem gatunków rodzimych dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych lub stworzenie warunków umożliwiających naturalne odnowienie lasu zachodzące w wyniku sukcesji ekologicznej.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 2 000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub o wartości zgodnej z wartością kąta położenia w stosunku do pasa drogowego granic działek istniejących przed scaleniem z tolerancją $\pm 10^\circ$.

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 16.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z wyznaczonych w planie terenów dróg publicznych;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 5.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami § 11.

8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia jednorazowej opłaty określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 21. 1. Dla lasów, oznaczonych symbolem ZL ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – lasy;
- 2) dopuszczalne – nie ustala się.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej w sposób gwarantujący utrzymanie właściwych warunków ekologicznych i wartości użytkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) forma zabudowy – nie ustala się;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie ustala się;
- 4) intensywność zabudowy – nie ustala się;
- 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 90%;

6) zakaz lokalizacji nośników reklamowych; zasady lokalizacji nośników informacji wizualnej zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 4.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku terenu nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie;
- 2) w części terenu w związku z lokalizacją strefy infrastrukturalnej obowiązują szczególne warunki oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 1 lit. d.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie ustala się.

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 16.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z wyznaczonych w planie terenów dróg publicznych;
- 2) wymogu zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów nie ustala się.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami § 11.

8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia jednorazowej opłaty określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania jednorazowej opłaty ustalonej w planie określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach ustawy.

§ 22. 1. Dla terenów dróg publicznych – ulic zbiorczych oznaczonych symbolem KDZ ustala się przeznaczenie terenu – ulica zbiorcza.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się powiązanie z układem drogowo-ulicznym poprzez skrzyżowania:

- a) na pełnych relacjach skrzyżnych z ulicami: 1KDL 1/2, 2KDD 1/2, 4KDD 1/2,
- b) na pełnych relacjach skrzyżnych z ulicą Przepiórczą i Skowrończą położonymi poza obszarem;

2) ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienną, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- b) przekrój ulicy: 1/2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
- c) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
- d) obowiązki lokalizacji:
 - obustronnych chodników,
 - drogi rowerowej,
 - dojścia do przystanku kolejowego „Arturówek”, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- e) możliwość lokalizacji wiat przystankowych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie ustala się.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie ustala się.

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 16.

6. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami § 11.

7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia jednorazowej opłaty określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania jednorazowej opłaty ustalonej w planie określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach ustawy.

§ 23. 1. Dla terenu drogi publicznej – ulicy lokalnej oznaczonej symbolem KDL ustala się przeznaczenie terenu - ulica lokalna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienną, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) przekrój ulicy: 1/2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
- 3) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych;
- 4) obowiązek lokalizacji:
 - a) obustronnych chodników,
 - b) drogi rowerowej, zgodnie z oznaczeniami z rysunku planu.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie ustala się.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie ustala się.

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 16.

6. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami § 11.

7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia jednorazowej opłaty określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania jednorazowej opłaty ustalonej w planie określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach ustawy.

§ 24. 1. Dla terenów dróg publicznych – ulic dojazdowych oznaczonych symbolem KDD ustala się przeznaczenie terenu – ulice dojazdowe.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienną, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i jednocześnie nie mniejszą niż 10,0 m;
- 2) przekrój ulic: 1/2 - jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
- 3) wymóg realizacji miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów, służących obsłudze przystanku kolejowego, w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 5KDD 1/2.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie ustala się.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie ustala się.

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 16.

6. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami § 11.

7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia jednorazowej opłaty określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania jednorazowej opłaty ustalonej w planie określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach ustawy.

§ 25. 1. Dla terenów drogi rowerowej oznaczonych symbolem KR ustala się przeznaczenie terenu – drogi rowerowe.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienną, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i jednocześnie nie mniejszą niż 4,0 m;
- 2) możliwość prowadzenia ruchu pieszego.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie ustala się.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie ustala się.

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 16.

6. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami § 11.

7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia jednorazowej opłaty określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania jednorazowej opłaty ustalonej w planie określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach ustawy.

§ 26. 1. Dla terenu infrastruktury technicznej oznaczonego symbolem I ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – infrastruktura techniczna;
- 2) dopuszczalne – dojście i dojazd do nieruchomości przylegających do terenu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz realizacji budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację dojścia do przystanku kolejowego „Arturówek”;
- 3) forma zabudowy: nie ustala się;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie ustala się;
- 5) intensywność zabudowy: nie ustala się;
- 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 10%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków: nie ustala się;
- 8) lokalizacja nośników reklamy oraz nośników informacji wizualnej – zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 4.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie ustala się.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie ustala się.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 16.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z wyznaczonych w planie terenów dróg publicznych;
- 2) wymogu zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów nie ustala się.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 11.

8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia jednorazowej opłaty określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania jednorazowej opłaty ustalonej w planie określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach ustawy.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi
Tomasz Kacprzak

Załącznik nr 1
do uchwały nr XXVII/682/16
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 30 marca 2016 r.

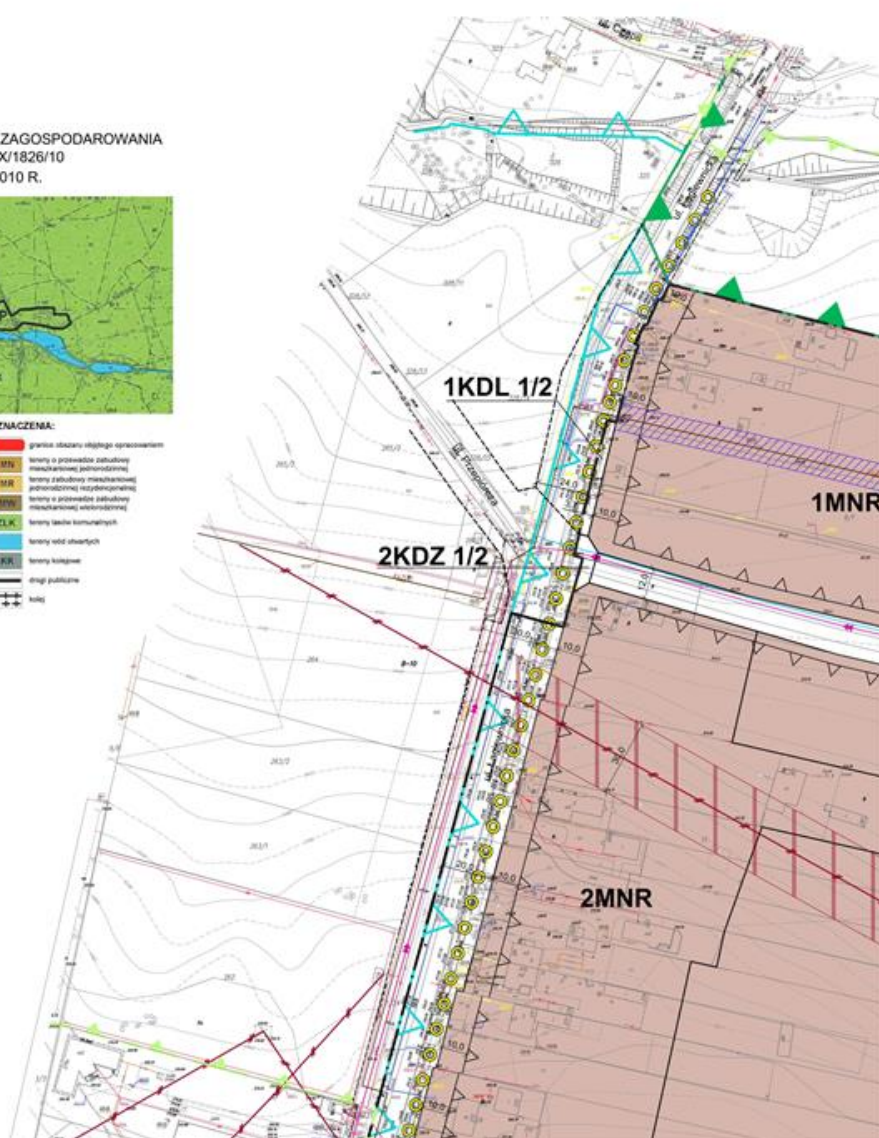
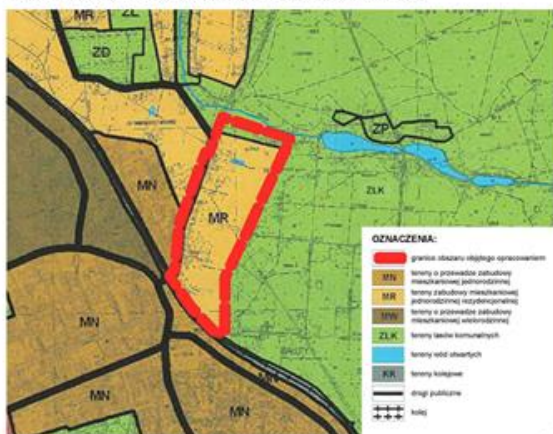
RYSUNEK PLANU



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI
OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULICY ŁAGIEWNICKIEJ,
DO TERENU KOLEJOWEGO I GRANICY LASU ŁAGIEWNICKIEGO**

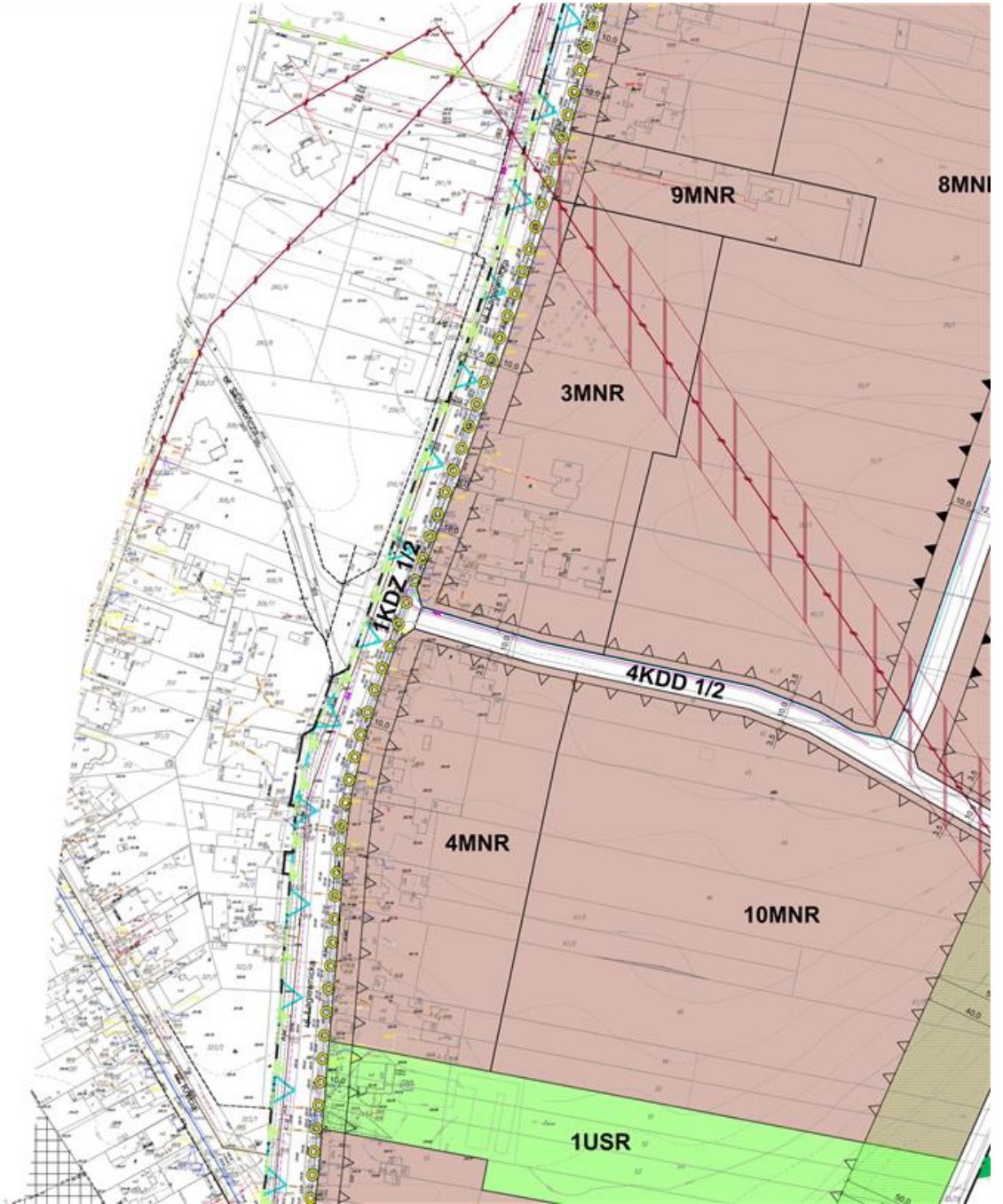
RYSUNEK PLANU

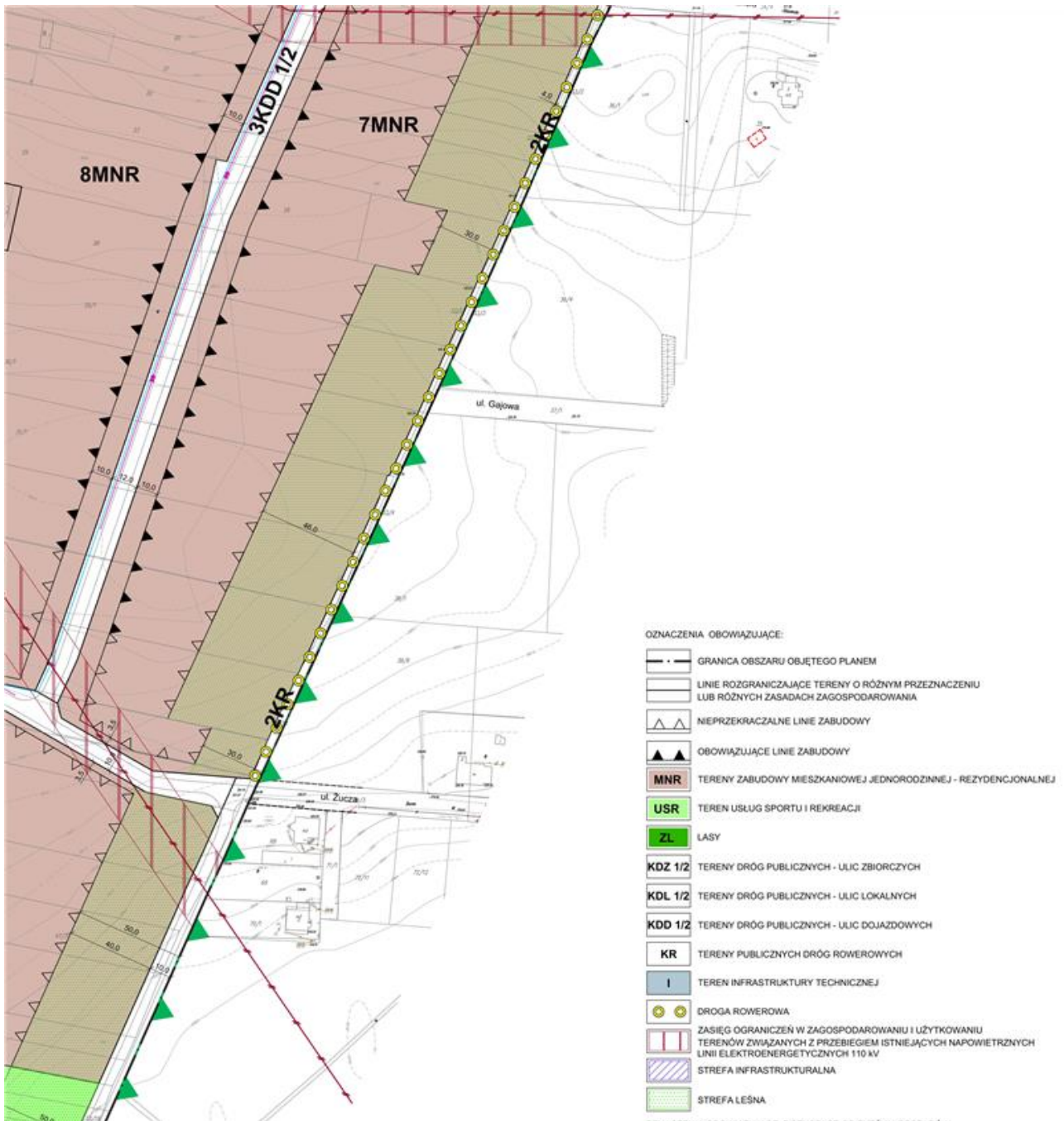
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁODZI UCHWAŁA NR XCIX/1826/10
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI Z DNIA 27 PAŹDZIERNIKA 2010 R.



2)



























- STREFA LEŚNA**
- OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE, DOTYCZĄCE OBJEKTÓW I OBSZARÓW USTALONYCH NA MOCY PRZEPISÓW ODREBNYCH:**
- GRANICE PARKU KRAJOBRAZOWEGO WZNIESIEN ŁÓDZKICH
 - GRANICE OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO WZNIESIEN ŁÓDZKICH
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:**
- LINIE RÓZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA OBSZAREM PLANU
 - TERENY ZAMKNIĘTE ZWIĄZANE Z PRZEBIEGIEM LINII KOLEJOWEJ
 - NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETCZNA 110 KV
 - ISTNIEJĄCY RÓW
 - PRZYSTANEK KOLEJOWY "ARTURÓWEK"
 - DOJŚCIE DO PRZYSTANKU KOLEJOWEGO "ARTURÓWEK"
 - GRANICE PROJEKTOWANEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "KORYTARZ CHELMY - ŁĄGIEWNIK"
- OZNACZENIA INFRASTRUKURY WOD.-KAN.:**
- ISTNIEJĄCE KANAŁY SANITARNE
 - ISTNIEJĄCE WODOCIĄGI
 - PROJEKTOWANE KANAŁY SANITARNE
 - PROJEKTOWANE KANAŁY DESZCZOWE
 - PROJEKTOWANE WODOCIĄGI





INTEHPROJEKT <small>GABRIEL, FOLBERT</small>	
TEMAT:	MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁÓDZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULICY ŁĄGIEWNICKEJ, DO TERENU KOLEJOWEGO I GRANICY LASU ŁĄGIEWNICZYSKO
AUTOR:	mgr inż. arch. Gabriel Folbert
WSPÓLPRACA:	mgr Aleksandra Krasowska mgr inż. arch. Magdalena Kubak
RYSUJEK:	RYSUJEK PLANU
DATA:	MARZEC 2016 SKALA 1 : 1 000








OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - REZYDENCJONALNEJ
	TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
	LASY
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULIC ZBIORCZYCH
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULIC LOKALNYCH
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULIC DOJAZDOWYCH
	TERENY PUBLICZNYCH DRÓG ROWEROWYCH
	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
	DROGA ROWEROWA
	ZASIĘG OGRANICZEŃ W ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENÓW ZWIĄZANYCH Z PRZEBIEGIEM ISTNIEJĄCYCH NAPIOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 110 kV
	STREFA INFRASTRUKTURALNA
	STREFA LEŚNA






OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE, DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I OBSZARÓW
USTALONYCH NA MOCY PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

	GRANICE PARKU KRAJOBRAZOWEGO WZNIESIEŃ ŁÓDZKICH
	GRANICE OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO WZNIESIEŃ ŁÓDZKICH

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA OBSZAREM PLANU
	TERENY ZAMKNIĘTE ZWIĄZANE Z PRZEBIEGIEM LINII KOLEJOWEJ
	NAPIOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV
	ISTNIEJĄCY RÓW
	PRZYSTANEK KOLEJOWY "ARTURÓWEK"
	DOJŚCIE DO PRZYSTANKU KOLEJOWEGO "ARTURÓWEK"
	GRANICE PROJEKTOWANEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "KORYTARZ CHEŁMY - ŁAGIEWNIKI"

OZNACZENIA INFRASTRUKURY WOD.-KAN.:

	ISTNIEJĄCE KANAŁY SANITARNE
	ISTNIEJĄCE WODOCIĄGI
	PROJEKTOWANE KANAŁY SANITARNE
	PROJEKTOWANE KANAŁY DESZCZOWE
	PROJEKTOWANE WODOCIĄGI

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXVII/682/16
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 30 marca 2016 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU PLANU,
NIEUWZGLĘDNIONYCH PRZEZ PREZYDENTA MIASTA ŁODZI**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulicy Łagiewnickiej, do terenu kolejowego i granicy Lasu Łagiewnickiego został wyłożony do publicznego wglądu trzykrotnie, tj. od 30 lipca do 29 sierpnia 2014 r., od 4 marca do 3 kwietnia 2015 r. oraz od 8 października do 5 listopada 2015 r.

I. Pierwsze wyłożenie w okresie od 30 lipca do 29 sierpnia 2014 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. od 30 lipca do 18 września 2014 r. wpłynęło 11 uwag. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem nr 7214/VI/14 z dnia 7 października 2014 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień 7 października 2014 r. 4 uwagi zostały uwzględnione w całości (uwagi nr 1, 2, 6 oraz 10), 5 uwag zostało częściowo uwzględnionych (uwagi nr 3, 4, 7, 8 oraz 11), natomiast 2 uwagi nie zostały uwzględnione (uwagi nr 5 i 9).

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

Uwaga nr 3

- wpłynęła 16 września 2014 r.,
- dotyczy działki nr 60/4 obręb B-12 przy ul. Łagiewnickiej 223,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowa działka znajduje się w jednostkach oznaczonych symbolami: 4MNR, 9MNR i 10MNR o przeznaczeniu podstawowym – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rezydencjonalnej oraz w części pod drogę dojazdową, oznaczoną symbolem 5KDD 1/2.

Pani Teresa Makowska nie wyraża zgody, na przebieg bardzo szerokiej, aż 12-metrowej drogi przez teren działki nr 60/4. Składająca uwagę podnosi, że zaprojektowana droga jest bez wylotu i kończy się przy działce rekreacyjnej (prywatne pole golfowe), podobnie jest od strony północnej. Obawia się, że tak zaprojektowana droga (mając nadzieję, że nie jest to działanie celowe), będzie faktycznie drogą dojazdową i potencjalnym parkingiem dla użytkowników pola golfowego. Droga dzieli dotychczasowe działki na części. Zdaniem Zainteresowanej znacznie korzystniejsze byłoby poprowadzenie drogi skrajem lasu obok planowanej ścieżki rowerowej, co jednocześnie ułatwiłoby dojazd służb, np. straży pożarnej, do lasu. Połączy się ona wtedy z planowaną drogą od ul. Łagiewnickiej (między posesjami 249 i 251) i z ul. Żuczą. Ta niewielka zmiana w projekcie planu miejscowego byłaby korzystna również dla mieszkańców ul. Żuczej, którzy latami rozjeżdżają dziurawe, błotniste leśne dukty. Zainteresowana poinformowała, że zaproponowane zmiany zostały przekonsultowane z komitetem mieszkańców i mają jego poparcie.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględniać uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienia:

Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem nr 7214/VI/14 z dnia 7 października 2014 r.:

- 1) w zakresie likwidacji drogi 5KDD 1/2 uwzględnił uwagę; w projekcie planu wprowadzono zmianę polegającą na rezygnacji z drogi 5KDD 1/2;

- 2) w zakresie poprowadzenia drogi wzdłuż granicy Lasu Łągiewnickiego obok projektowanej ścieżki rowerowej 2KR i połączenia jej z ul. Żuczą nie uwzględnił uwagi.

Ostatecznie w wyniku rozpatrzenia zarządzeniem nr 990/VII/15 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 11 maja 2015 r. uwag wniesionych do projektu planu w wyniku drugiego wyłożenia, w okresie od 4 marca do 3 kwietnia 2015 r., nastąpiły zmiany w projekcie planu: wprowadzone zostały rozwiązania zgodne z uwagą. W projekcie planu została wprowadzona zmiana polegająca na wprowadzeniu przebiegu drogi dojazdowej od ul. Kasztelańskiej do ul. Żuczej.

Uwaga nr 4

- wpłynęła 16 września 2014 r.,
- dotyczy działki nr 60/2 obręb B-12 przy ul. Łągiewnickiej 223b,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowa działka znajduje się w jednostkach oznaczonych symbolami: 4MNR, 9MNR i 10MNR o przeznaczeniu podstawowym – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rezydencjonalnej oraz w części pod drogę dojazdową, oznaczoną symbolem 5KDD 1/2.

Pani Mariola Wysokińska nie wyraża zgody na przeprowadzenie przez działkę nr 60/2 kanału sanitarnego o szerokości 10 m, który wg planu przebiegałby w odległości ok. 1,5 m od będącego w budowie budynku mieszkalnego. Uważa, że kanał taki powinien być zaplanowany w obrębie drogi dojazdowej lub na terenach zielonych (pole golfowe). Nie wyraża również zgody, aby w poprzek, przez środek działki nr 60/2 przebiegała droga o szerokości 12 metrów. W projekcie planu miejscowego droga ta jest bez wylotu, kończy się przy działce rekreacyjnej, co według Zainteresowanej stanowi sytuację kuriozalną skazującą mieszkańców na dojazd przez niebezpieczny przejazd kolejowy przy ul. Kasztelańskiej. Zdaniem Składającej uwagę zasadne i korzystne dla wszystkich przyszłych i obecnych mieszkańców tej okolicy byłoby poprowadzenie drogi przelotowej/przejezdnej w całości, skrajem lasu obok planowanej ścieżki rowerowej. Łączyłaby się ona z planowaną drogą od ul. Łągiewnickiej, z ul. Żuczą i ul. Kasztelańską, co sprzyjałoby wybieraniu trasy bardziej bezpiecznej, z pominięciem przejazdu kolei aglomeracyjnej. Zainteresowana nie wyraża również zgody na 30 procentową, jednorazową opłatę za wzrost ceny nieruchomości. Uważa, że zarówno ją, jak i innych właścicieli działek nie stać będzie na jej uiszczenie zwłaszcza w obliczu możliwych problemów ze sprzedażą działek przy tak wielu ograniczeniach, nakazach i zakazach odnoszących się do ich zagospodarowania. Wnosząca uwagę ma zastrzeżenia co do planowanej gęstości i rodzaju zabudowy oraz braku przeznaczenia części terenu w pobliżu ul. Łągiewnickiej na handel i usługi.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględniać uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienia:

Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem nr 7214/VI/14 z dnia 7 października 2014 r.:

- 1) w zakresie wyznaczonej strefy infrastrukturalnej uwzględnił uwagę; w projekcie planu wprowadzono zmianę polegającą na rezygnacji z lokalizacji stref infrastrukturalnych w terenach 1USR, 4MNR i 9MNR; w związku z likwidacją drogi 5KDD 1/2 ww. strefy infrastrukturalne stały się zbędne;
- 2) w zakresie likwidacji drogi 5KDD 1/2 uwzględnił uwagę; w projekcie planu wprowadzono zmianę polegającą na rezygnacji z drogi 5KDD 1/2;
- 3) w zakresie poprowadzenia drogi wzdłuż granicy Lasu Łągiewnickiego obok projektowanej ścieżki rowerowej 2KR i połączenia jej z ul. Żuczą nie uwzględnił uwagi;
- 4) w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę do ustalenia jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości nie uwzględnił uwagi; ustalenie stawki tzw. opłaty planistycznej jest obligatoryjnym elementem planu; kwestie związane z okolicznościami pobierania opłaty przez prezydenta miasta regulują przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; w myśl tych zapisów opłata planistyczna pobierana jest w przypadku zbycia nieruchomości przez dotychczasowego właściciela, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego

w okresie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy zacznie obowiązywać; plan miejscowy nie przesądza o konieczności, trybie i wysokości uiszczania opłat;

- 5) w zakresie przeznaczenia części terenu w pobliżu ul. Łagiewnickiej na handel i usługi nie uwzględnił uwagi; uwaga jest bezzasadna, gdyż ustalenia zawarte w § 19 ust. 1 pkt 2 projektu planu miejscowego dopuszczają dla terenów (1MNR, 2MNR, 3MNR i 4MNR) położonych bezpośrednio wzdłuż ul. Łagiewnickiej lokalizację usług o powierzchni użytkowej do 50% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce.

Ostatecznie w wyniku rozpatrzenia zarządzeniem Nr 990/VII/15 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 11 maja 2015 r. uwag wniesionych do projektu planu w wyniku drugiego wyłożenia, w okresie od 4 marca do 3 kwietnia 2015 r., nastąpiły zmiany w projekcie planu: wprowadzone zostały rozwiązania zgodne z częścią uwagi w zakresie poprowadzenia drogi wzdłuż granicy Lasu Łagiewnickiego obok projektowanej ścieżki rowerowej 2KR i połączenia jej z ul. Żuczą (pkt 2). W projekcie planu została wprowadzona zmiana polegająca na wprowadzeniu przebiegu drogi dojazdowej od ul. Kasztelańskiej do ul. Żuczaj.

Uwaga nr 5

- wpłynęła 16 września 2014 r.,
- dotyczy działki nr 41/1 obręb B-12 przy ul. Łagiewnickiej 251,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowa działka znajduje się w jednostkach oznaczonych symbolami: 2MNR, 6MNR i 7MNR o przeznaczeniu podstawowym – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rezydencjonalnej oraz pod drogę dojazdową oznaczoną symbolem 4KDD 1/2 i w części pod drogę dojazdową, oznaczoną symbolem 3KDD 1/2.

Pan Cezary Mikołajczyk prosi o odpowiedź na następujące pytania dotyczące projektu planu miejscowego w rejonu ul. Łagiewnickiej:

- 1) Kiedy rozpocznie się realizacja projektu?
- 2) Ile wyniesie kwota odszkodowania za teren zabrany do realizacji projektu (za metr kwadratowy) oraz kiedy odszkodowanie to zostanie wypłacone?
- 3) W jaki sposób działka nr 41/1 zostanie odgradzona od zaplanowanych dróg/ulic (siatka? płot?) i jaka będzie wysokość ogrodzenia między ulicą i moją działką?

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż nie kwestionuje ustaleń przyjętych w projekcie planu miejscowego.

Brak jest możliwości określenia terminu realizacji ustaleń planu w odniesieniu do realizacji zadań publicznych (m.in. realizacji projektowanego układu drogowego). Uzależniony jest on od dostępności środków finansowych przeznaczonych w budżecie Miasta na ten cel. Kwestie prowadzenia wywłaszczeń nieruchomości, które zostały przeznaczone w planie miejscowym na realizację celów publicznych (w tym dróg), a także wypłaty odszkodowań za wywłaszczane nieruchomości (wysokość odszkodowań i termin ich wypłaty) reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, z późn. zm.). Zgodnie z art. 98 ust. 3 ww. ustawy za działki gruntu wydzielane pod drogi publiczne z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielem lub użytkownikiem wieczystym, a właściwym organem. Przepis art. 131 stosuje się odpowiednio. Jeżeli do takiego uzgodnienia nie dojdzie, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego odszkodowanie ustala się i wypłaca według zasad i trybu obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości. W przypadku wywłaszczenia nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele publiczne, zgodnie z art. 130 ww. ustawy cyt.: „wysokość odszkodowania ustala się według stanu, przeznaczenia i wartości, wywłaszczonej nieruchomości w dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu. (...) Ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości” oraz zgodnie z art. 134 cyt.: „podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art. 135, wartość rynkowa nieruchomości”.

Ogrodzenie działek jest sprawą indywidualną właścicieli nieruchomości. Wysokość oraz forma ogrodzeń lokalizowanych od strony dróg publicznych regulowane są w ustaleniach planu miejscowego – w § 7 pkt 3 lit. e projektu planu.

Uwaga nr 7

- wpłynęła 17 września 2014 r.,
- dotyczy działki nr 61 obręb B-12 przy ul. Łagiewnickiej 221,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowa działka znajduje się w jednostkach oznaczonych symbolami: 9MNR i 10MNR o przeznaczeniu podstawowym – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rezydencjonalnej oraz w części znajduje się w jednostce oznaczonej symbolem II – teren infrastruktury technicznej i w część pod drogę dojazdową, oznaczoną symbolem 5KDD 1/2.

Pan Grzegorz Sobczak i Pan Piotr Sobczak nie wyrażają zgody na budowę drogi, zaprojektowanej w projekcie planu miejscowego, od ul. Kasztelańskiej do pola golfowego. Zdaniem Wnoszących uwagę projektowana droga usytuowana jest ok. 100 m od granicy Lasu Łagiewnickiego i stwarza sytuację niemającą ich zdaniem sensu ekonomicznego i praktycznego dla właścicieli działek. Projektowana droga stworzyłaby sytuację, w której od strony lasu powstałaby działka o powierzchni około 2700 m² z czego ok. 1800 m² bez prawa zabudowy. Ze względu na szerokość działki nr 61 nie będzie praktyczna do podziału na mniejsze działki. Zainteresowani podnoszą, że nie zgłaszaliby żadnych sprzeciwów gdyby projektowana droga biegła wzdłuż granicy Lasu Łagiewnickiego, od ulicy Kasztelańskiej aż do ul. Żuczej. Sugerują również rozpatrzenie możliwości budowy drogi publicznej (wzdłuż granicy ww. działki od strony Kasztelańskiej) od nowo wybudowanego przystanku kolejowego w kierunku granicy Lasu Łagiewnickiego. Umożliwiłoby to zarówno swobodny dojazd do ewentualnych działek budownictwa jednorodzinnego od ul. Łagiewnickiej, ul. Kasztelańskiej, aż do ul. Żuczej oraz do i od istniejącego już przystanku kolejowego. W sytuacji gdyby projektowana droga biegła wzdłuż granicy Lasu Łagiewnickiego, istniejącej ścieżki rowerowej, szerokość projektowanej drogi stworzyłaby strefę ochronną od strony lasu. Umożliwiłoby to wydzielenie co najmniej 4 działek budownictwa jednorodzinnego (lub więcej) dzieląc ww. działkę w poprzek i umożliwiając drogę dojazdową do ww. działek w granicach nieruchomości. W takiej sytuacji Składający uwagę wyraziliby zgodę na wykup części nieruchomości pod drogę publiczną po cenie wolnorynkowej oraz na podział i sprzedaż ok. 4000 m² pod budownictwo jednorodzinne.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględniać uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienia:

Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem nr 7214/VI/14 z dnia 7 października 2014 r.:

- 1) w zakresie likwidacji drogi 5KDD 1/2 uwzględnił uwagę; w projekcie planu wprowadzono zmianę polegającą na rezygnacji z drogi 5KDD 1/2;
- 2) w zakresie poprowadzenia drogi publicznej wzdłuż działki nr 61 od strony Kasztelańskiej nie uwzględnił uwagi; droga publiczna o proponowanym przebiegu jest z ekonomicznego punktu widzenia nieuzasadniona;
- 3) w zakresie poprowadzenia drogi wzdłuż granicy Lasu Łagiewnickiego obok projektowanej ścieżki rowerowej 2KR i połączenia jej z ul. Żuczą nie uwzględnił uwagi.

Ostatecznie w wyniku rozpatrzenia zarządzeniem nr 990/VII/15 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 11 maja 2015 r. uwag wniesionych do projektu planu w wyniku drugiego wyłożenia, w okresie od 04 marca do 03 kwietnia 2015 r., nastąpiły zmiany w projekcie planu: wprowadzone zostały rozwiązania zgodne z częścią uwagi w zakresie poprowadzenia drogi wzdłuż granicy Lasu Łagiewnickiego obok projektowanej ścieżki rowerowej 2KR i połączenia jej z ul. Żuczą (pkt 3). W projekcie planu została wprowadzona zmiana polegająca na wprowadzeniu przebiegu drogi dojazdowej od ul. Kasztelańskiej do ul. Żuczej.

Uwaga nr 8

- wpłynęła 17 września 2014 r.,

- dotyczy działki nr 42 obręb B-12 przy ul. Łagiewnickiej 249,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowa działka znajduje się w jednostkach oznaczonych symbolami: 3MNR, 8MNR i 7MNR o przeznaczeniu podstawowym – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rezydencjonalnej oraz w części pod drogę dojazdową, oznaczoną symbolem 3KDD 1/2.

Pan Paweł Leonard Kowalski wnosi o:

- 1) przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony Lasu Łagiewnickiego, tj. od jej wschodniej granicy poprzez skrócenie strefy leśnej do 10 m na szerokości przedmiotowej działki.

Konieczność wprowadzenia ww. zmiany Wnoszący uwagę uzasadnia szczególnymi uwarunkowaniami działki (przebiegające nad działką linie elektroenergetyczne i wynikającymi z tego faktu ograniczeniami w zabudowie), jej wielkością, jak również tym, iż na obszarze objętym planem, szerokość strefy leśnej jest zróżnicowana z uwagi na szczególne uwarunkowania wynikające z powierzchni i charakteru działek (patrz: obszar 11MNR i 7MNR).

Cyt.: „Nad przeważającym obszarem działki powstałej w wyniku jej faktycznego wydzielenia z działki nr 42, przy ul. Łagiewnickiej 249, w związku z planowanym przebiegiem drogi 3KDD 1/2, przebiegają linie wysokiego napięcia 110 kV. Strefa ochronna ewentualnej zabudowy z uwagi na ww. okoliczność wynosi 14,5 m od osi napowietrznych linii. Zestawiając powyższe ograniczenie z faktem, iż działka jest bardzo wąska (ok. 18-19 m) faktycznie przy uwzględnieniu planowanej obecnie 50 metrowej strefy leśnej (plus 5 metrów), strefy ochronnej od linii wysokiego napięcia (14,5 m) do ewentualnej zabudowy pozostaje niewielki fragment działki o kształcie trójkąta, który ulega dodatkowemu zmniejszeniu – przy uwzględnieniu braku możliwości zabudowy bezpośrednio przy granicy z działką sąsiadującą od północy (działka nie jest bowiem działką o szerokości mniejszej niż 18 m lecz równej bądź minimalnie przekraczającej ową wielkość, a to z kolei nie daje możliwości zastosowania rozwiązania, o którym mowa w par 19 ust. 2, pkt 2). W efekcie, mimo teoretycznego wyodrębnienia działki o charakterze budowlanym faktyczna jej zabudowa jest praktycznie niemożliwa, co z kolei pozostaje w oczywistej sprzeczności z planowanym przeznaczeniem ww. terenu – tj. terenem zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej - rezydencjonalnej.

Szczególnego podkreślenia wymaga to, iż na obszarze objętym planem – szerokość strefy leśnej jest faktycznie zróżnicowana i dostosowana do warunków poszczególnych działek. W przypadku działki położonej przy planowanej ścieżce rowerowej u zbiegu z ulicą Kasztelańską (w obszarze 11MNR) szerokość tej strefy leśnej została właśnie określona na 10 m plus 5 m z uwagi na powierzchnię ww. działki. Mimo, iż faktycznie powierzchnia do zabudowy tej działki niemal trzykrotnie przekracza powierzchnię działki wydzielonej z działki 42. Faktycznie istnieje zatem możliwość skrócenia strefy leśnej.

Ustalając strefę leśną o szerokości 50 m (plus dodatkowe 5 m), nie wzięto pod uwagę, iż w przypadku tej konkretnej działki (działka 42) strefa ta zajmuje prawie połowę jej powierzchni, druga zaś jej połowa z uwagi na ograniczenia związane z przebiegiem linii elektroenergetycznych nie może być wykorzystana pod zabudowę. Ponadto nie uwzględniono tego, iż działka nr 42 jest działką wąską – większość zaś działek na tym terenie ma w stosunku do niej szerokość podwójną (ok. 35-40 m).

Z uwagi na specyfikę działki – w tym przede wszystkim przebiegające nad jej terenem linie wysokiego napięcia oraz z uwagi na to, iż działka jest działką bardzo wąską (ok. 18 m) oraz z uwagi na to, iż działka wydzielona przebiegiem drogi 3KDD 1/2 (od lasu do drogi 3KDD 1/2) została wymuszona przedzieleniem dotychczasowej działki nr 42 planowaną drogą, której celem jest przysporzenie korzyści innym działkom, złożona uwaga jest w pełni uzasadniona względami przedmiotowymi oraz zasadami współżycia społecznego i w pełni koresponduje z zasadą sprawiedliwego traktowania wszystkich osób zainteresowanych.”;

- 2) przesunięcie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych dla działki 42, wzdłuż planowanej drogi 4DKK 1/2 planowanych 5 m do 1,5 metrów oraz wzdłuż planowanej drogi 3DKK 1/2 i z planowanych 10 m do 5 m.

Zainteresowany jako uzasadnienie wskazuje, iż dotychczasowa działka przy ul. Łagiewnickiej 249 jest działką bardzo wąską (jej szerokość stanowi połowę szerokości większości działek położonych w obszarze 8MNR i 6MNR). Cyt.: „Planowanie przebiegu drogi 3KDD 1/2 i 4KDD 1/2 wzdłuż jej północnej i wschodniej granicy oraz wprowadzanie dodatkowych ograniczeń wyłączających jej fragmenty od zabudowy jest niczym nieuzasadnione i zmierza do bezpodstawnego nadużycia prawa własności. Zakładając,

iz szerokość działki wynosi 18-18,5 m – ograniczenie możliwości jej zabudowy o 5 m (strefa od drogi 4KDD 1/2) i 1,5 m od sąsiadującej od południa działki sąsiedniej (o ile uznamy, że działka mieści się w granicy wyznaczonej zapisem par 19 ust. 1 pkt 2) spowoduje jej dodatkowe zawężenie o 6,5 m tj. niemalże o połowę. Jednocześnie podkreślić należy, iż z niczym nieuzasadnionych powodów w końcowym fragmencie działki – planowana droga 4KDD 1/2 zakłada się dodatkowe ograniczenie jej powierzchni (z szerokości) o ok. 2 m (patrz: pkt 3).

Gdyby drogę 4KDD przeprowadzono przez sąsiadujące ze sobą działki, których szerokość jest podwójna tj. ok. 40 metrowa (nota bene większość działek na tym obszarze) ewentualne skrócenie powierzchni do zabudowy tego typu (szerokich) działek byłoby niewspółmiernie mniej uciążliwe niż w przypadku działki o pojedynczej szerokości. Po raz wtóry podkreślić należy, iż droga 4DKK 1/2 ma przysporzyć korzyści właścicielom sąsiednich działek praktycznie bez dodatkowych dla nich obciążeń, zaś niemalże wszystkie obciążenia zostały przerzucone na właścicieli działki nr 42, która jest działką wąską, a przez to trudną do zagospodarowania. W przypadku działek o podwójnej szerokości (tj. od ok. 35 – do ok. 40 m) utrata 5 metrów jest praktycznie niezauważalna. W przypadku działki ok 18 - 19 m ma ona jednak olbrzymie znaczenie.

Ważnym elementem wskazującym na przesunięcie tej linii jest również to, iż faktycznie przy ewentualnej zabudowie domem jednorodzinny od strony północnej pozostaje wolny (5 metrowy) i trudny do zagospodarowania obszar zasłonięty od południa budynkiem.

Również nie znajduje żadnego uzasadnienia ustalenie linii obowiązującej zabudowy w szerokości 10 m od planowanej drogi 3KDD 1/2. Wskazać przy tym należy, iż linie zabudowy na obszarze objętym planem również zostały wyznaczone w sposób zróżnicowany i tak dla działki nr 32/3 od strony ul. Łagiewnickiej wynoszą one 5 metrów od ulicy.

Biorąc pod uwagę ww. argumenty wnoszę o uwzględnienie uwagi.”;

- 3) wyrównanie linii planowanej drogi 4KDD 1/2 wzdłuż dotychczasowej granicy działki, nie zaś jak ma to miejsce w planie jej przesunięcie o około 2 m w głąb powierzchni działki (w jej końcowym fragmencie od strony północnej).

Cyt.: „Ww. zaplanowane działanie powoduje kolejne zawężenie szerokości działki i nie znajduje uzasadnienia zarówno praktycznego, jak i formalnego. Dla uzasadnienia ww. uwagi zasadne są wszystkie argumenty opisane w punkcie nr 2.”;

- 4) zniesienie ograniczenia, o którym mowa w § 7 pkt 3 lit. e w zakresie zakazu lokalizacji nowych ogrodzeń w granicach strefy leśnej oraz w § 19 pkt 3 lit. a w zakresie zakazu lokalizacji ogrodzeń w strefie leśnej.

Cyt.: „Wprowadzenie ww. ograniczenia stanowi rażące naruszenie prawa własności i świadczy o całkowitym niezrozumieniu realiów życia i funkcjonowania na ww. obszarze. Zarówno teren lasu, jak i jego granicy jest terenem bardzo często odwiedzanym przez spacerowiczów, grzybiarzy, a także osoby, które zachowują się w sposób chuligański i agresywny (zwłaszcza jest to widoczne w weekendy). Natężenie ruchu z pewnością ulegnie jeszcze zwiększeniu z uwagi na planowany przebieg wzdłuż granicy lasu ścieżki rowerowej 2KR. Aby zachować kontrolę przed nieuprawnionym wkraczaniem osób trzecich na teren działek położonych przy granicy lasu konieczne jest ich ogrodzenie. Pamiętać bowiem trzeba, iż na właścicieli działek obejmujących strefę leśną został nałożony obowiązek urządzenia terenu jako zielonego z naniesieniami leśnymi. Brak ogrodzenia naraża mnie jako właściciela na to, iż poniosę określone koszty związane z wypełnieniem owego obowiązku, a następnie wobec ogólnej dostępności terenu moje działania zostaną zniszczone np. przez działania osób trzecich (łamanie gałęzi itp. nagminne – wystarczy przejść się wzdłuż lasu). Lokalizacja ogrodzeń minimalizuje tego typu skutki.

Zakazu lokalizacji ogrodzeń od strony Lasu Łagiewnickiego nie da się pogodzić z wykonaniem prawa własności przez właścicieli działek graniczących z lasem. Jednocześnie w praktyce brak ogrodzenia może spowodować skutki, których konsekwencje będą narażać właścicieli tych terenów na odpowiedzialność zarówno administracyjną, jak i cywilnoprawną i karną, a które to okoliczności zostały całkowicie niedostrzeżone lub też pominięte w trakcie działań planistycznych.

Brak możliwości ogrodzenia terenu działki w obszarze strefy leśnej powoduje, iż wykonywane władztwo nad nieruchomością zostaje wręcz uniemożliwione i staje się jedynie iluzoryczne. Mimo, iż jestem właścicielem działki po terenie tym będą mogły spacerować osoby trzecie (wbrew mojej woli, której jed-

nak nie mogę wyrazić budując ogrodzenie terenu). W sytuacji wejścia nieproszonego gościa na teren działki trudno jest argumentować, iż teren jest własnością prywatną skoro nie jest ogrodzony, a ogrodzenie faktycznie znajduje się w głębi działki tj. poza strefą leśną. W przypadku ogrodzonego terenu mam kontrolę nad tym kto i kiedy przebywa na tym terenie. Wprowadzając ów zakaz całkowicie nie dostrzeżono problemów związanych z nielegalnym wysypem śmieci (nota bene zjawisko nagminne na tym terenie), ewentualną odpowiedzialnością na gruncie prawa cywilnego i karnego w sytuacji gdyby osobie trzeciej wyrządzona została szkoda na osobie lub mieniu (np. spadająca gałąź, konar itp.). Jak wskazuje doświadczenie życiowe konsekwencje tego typu zdarzeń mogą być niezwykle dramatyczne i finansowo olbrzymie.

Zakaz lokalizacji ogrodzeń w strefie leśnej jawi się jako rażące nadużycie, a wręcz rugowanie z własności. Pamiętać bowiem trzeba, iż faktycznie strefa leśna jest przedmiotem własności prywatnej, nie zaś lasem o ogólnej dostępności. Strefa ta stanowi teren, za który jako właściciel płacę podatki i ponoszę pełną odpowiedzialność. Jako właściciel mam prawo podejmowania działań, zgodnych z prawem, które zmierzają do ochrony mojej własności. Jednym ze sztandarowych przykładów tego typu działań jest właśnie ogrodzenie terenu. Mając na względzie dobro jakim niewątpliwie jest Las Łagiewnicki, nie można zapominać o tym, że ów las w pewnym momencie kończy się – granicą lasu będzie planowana ścieżka rowerowa, natomiast strefa leśna jest jego pewnym przedłużeniem, ale położonym na terenie prywatnym.

Wyeliminowanie opisanego zakazu jest zatem konieczne i w pełni uzasadnione. Jego utrzymanie jawi się będzie jedynie jako niezgodne z prawem naruszenie fundamentalnych uprawnień, ale również i obowiązków wynikających z własności oraz stanowić będzie przykład przekroczenia granic uznania przez gminę w ramach samodzielności planistycznej. Jednocześnie podkreślenia wymaga to, iż działka jako jedna z nielicznych w planowanym obszarze jest całkowicie ogrodzona. Nie ulega wątpliwości jednak to, iż z uwagi na jego zużycie, ogrodzenie to musi być z biegiem czasu modernizowane i ulepszone. Podtrzymując w całości ww. argumentację za całkowitym zniesieniem zakazu budowania ogrodzeń w strefie leśnej – wnioskuję ewentualnie o wyłączenie spod owego zakazu budowy, przebudowy, modernizacji w granicach istniejących już ogrodzeń.”;

- 5) uwzględnienie terenu 8MNR w ramach zapisu w§ 19 w punkcie 4 pkt 1 lit. a – zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

Cyt.: „Na uzasadnienie konieczności wprowadzenia obszaru 8MNR (choćby częściowo) wskazuję co następuje. W par. 19 pkt 4 ppkt 1 wprowadzono rozwiązanie, zgodnie z którym na terenach 2MNR - 4MNR i 9MNR minimalna powierzchnia działek po scaleniu lub podziale wynosić ma 1200 m². W ww. kategorii terenów nie uwzględniono terenu 8MNR mimo; iż specyfika oraz racjonalne wykorzystanie działek (zwłaszcza działek wąskich) na tym terenie jest identyczne, jak na terenie 9MNR i 4MNR. Działka nr 42, ma 5817 m² powierzchni i około 20 m szerokości. Na skutek wydzielenia z jej powierzchni drogi 3KDD 1/2 oraz dokonania podziału jej powierzchni na 2 działki (1 działka – od granicy lasu do drogi 3KDD 1/2, 2 działka – od ul. Łagiewnickiej do drogi 3KDD 1/2) powierzchnia działki powstałej od lasu wynosi ok. 1710 m². Po odjęciu ww. wartości od łącznej powierzchni działki oraz po odjęciu terenu zajętego pod drogę 3DKK 1/2, powierzchnia działki od ulicy Łagiewnickiej do drogi 3DKK 1/2 wynosi mniej niż 4000 m² (ok. 3800 m²).

Biorąc pod uwagę zaproponowane zapisy planu działka ta faktycznie nie może ulec podziałowi – gdyż na obszarze 8MNR minimalna powierzchnia działki powstałej w ramach podziału ma wynieść 2000 m² (zapis par 19 pkt 4 ppkt 1 lit. b). Z założenia zatem możliwość podziału działki nr 42 jest iluzoryczna. Tymczasem działki położone na obszarze 9MNR korzystają z możliwości wydzielenia działek o pow. 1200 m². Analizując mapę i plan wyraźnie widać, iż sytuacja faktyczna większości działek położonych na terenie 9MNR jest taka sama jak działki 42 w obszarze 8MNR. Większość bowiem działek z obszaru 9MNR jest tzw. działkami pojedynczymi – wąskimi o szerokości nieprzekraczającej 20 m, podobnie jak działka nr 42 stanowiąca przedmiot niniejszych uwag. Z uwagi na powyższe (wąską szerokość działki) zasadne jest także wprowadzenie do obszaru minimalnej powierzchni 1200 m² również dla terenu 8MNR.

Ewentualnie wnoszę o uwzględnienie, iż minimalna powierzchnia działek po podziale – 1 200 m² w obszarze 8MNR ma zastosowanie do podlegających podziałowi działek, których szerokość nie przekracza 20 m. Brak takiego zapisu powoduje, iż niemożliwy będzie podział pozostałej po oddzieleniu jej drogą 3DKK 1/2 części działki nr 42. Szczególnego podkreślenia wymaga to, iż powierzchnia pozostałej działki (od ul. Łagiewnickiej do drogi 3DKK 1/2) położonej w obszarze 3MNR i 8MNR niedająca się podzielić na dwie działki o pow. 2000 m², została wymuszona przebiegiem drogi 3KDD i na jej powierzchni

nie mam wpływu. W zaistniałej sytuacji z uwagi na analogiczną sytuację faktyczną jaka ma miejsce w przypadku pojedynczych (wąskich działek) położonych na obszarze 9MNR zgłoszona uwaga zasługuje na uwzględnienie.”;

- 6) zmianę zapisu § 19 ust. 2 pkt 2, który stanowi, iż na działkach budowlanych o szerokości mniejszej niż 18 m dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy.

Zainteresowany wskazuje na iluzoryczność zapisu i brak jego praktycznego zastosowania na danym terenie. Cyt.: „Na obszarze objętym planem występują 2 rodzaje działek – szerokie (o tzw. podwójnej szerokości ~ od 35/36 m do około 40 m) oraz działki pojedyncze wąskie (o szerokości od 18 do 20 m). Za wprowadzeniem zapisu par 19 ust. 2 pkt 2 przemawiały zapewne zasady słuszności szanujące fakt, iż w przypadku wąskiej działki należy ograniczyć dodatkową utratę metrów przy ewentualnej zabudowie. Słuszny cel jakiemu miał służyć ów zapis jest jedynie pozorny i ma zastosowanie jedynie, co do kilku z działek położonych na terenie objętym planem. Ustalenie bowiem szerokości działki na mniej niż 18 m wyklucza spod zastosowania działki, które jak np. działka nr 42 mają nieco ponad 18 metrów szerokości. Nawet gdyby przyjąć, iż działka nr 42 ma równo 18 metrów to i tak nie mieści się w analizowanym zapisie, gdyż obejmuje on swoim zasięgiem działki o powierzchni mniejszej niż 18. Aby wskazany zapis w praktyce mógł być zastosowany na obszarze objętym planem zasadne jest określenie owej minimalnej szerokości na 20 m. W innym przypadku jest to zapis, który w sposób wybiórczy i niesprawiedliwy różnicuje działki o minimalnych różnicach w ich szerokości (chodzi maksymalnie od 2 metry).”;

- 7) wskazując na brak definicji obowiązujących linii zabudowy w projekcie planu.

Składający uwagę wnosi o uwzględnienie ww. uwag. Zdaniem Zainteresowanego treści w nich zawarte są w pełni uzasadnione i uwzględniają z jednej strony konieczność wprowadzenia pewnych zmian w planie zagospodarowania dla analizowanego terenu, z drugiej zaś strony biorą pod uwagę słuszny interes obywateli i szanują prawo własności na danym terenie. Cyt.: „Zbagatelizowanie i pominięcie wskazanych w uwagach argumentów świadczyć będzie o nadużyciu gminy w zakresie uprawnienia do ustalania przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania oraz przekroczeniem przez gminę granic uznania w ramach samodzielności planistycznej”.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienia:

Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem nr 7214/VI/14 z dnia 7 października 2014 r.:

- 1) ad. 1. w zakresie przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony Lasu Łagiewnickiego i zmiany szerokości strefy leśnej do 10,0 m częściowo uwzględnił uwagę; w projekcie planu dla działki, której dotyczy uwaga została wprowadzona zmiana polegająca na przesunięciu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony Lasu Łagiewnickiego w kierunku wschodnim, a także na zmniejszeniu szerokości strefy leśnej do 30,0 m, tak aby umożliwić realizację zabudowy o parametrach zgodnych z ustalonymi w projekcie planu;
- 2) ad. 2. w zakresie przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony projektowanej ulicy 4KDD 1/2 do 1,5 m częściowo uwzględnił uwagę;
- 3) ad. 2. w zakresie przesunięcia obowiązującej linii zabudowy od strony projektowanej ulicy 3KDD 1/2 do 5,0 m nie uwzględnił uwagi; przyjęte w projekcie planu rozwiązania w zakresie linii zabudowy wzdłuż projektowanej drogi 3KDD 1/2 służą kształtowaniu ładu przestrzennego na terenach zabudowy rezydencjonalnej, w tym wykształceniu uporządkowanej, jednolitej linii zabudowy, ukształtowania, otwartego zagospodarowanego zielenią terenu pomiędzy budynkiem, a linią rozgraniczającą drogi; przyjęta w projekcie planu odległość obowiązującej linii zabudowy nie ogranicza w sposób istotny możliwości realizacji zabudowy na działkach, których dotyczy;
- 4) ad. 3. w zakresie wyrównania linii rozgraniczającej projektowanej drogi 4KDD 1/2 wzdłuż dotychczasowej granicy działki w jej końcowym fragmencie uwzględnił uwagę; w projekcie planu została wprowadzona zmiana polegająca na korekcie przebiegu drogi 4KDD 1/2 z uwzględnieniem przebiegu granicy działki, której dotyczy uwaga;

- 5) ad. 4. w zakresie zmiany zapisów dotyczących zakazu lokalizacji nowych ogrodzeń w granicach strefy leśnej uwzględnił uwagę; w projekcie planu wprowadzono zmianę polegającą na usunięciu zakazu lokalizacji nowych ogrodzeń w granicach strefy leśnej oraz ustaleniu odrębnych zasad ich lokalizacji w granicach strefy leśnej;
- 6) ad. 5. w zakresie zmiany zapisów dotyczących minimalnej powierzchni działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości dla terenu 8MNR nie uwzględnił uwagi;
- 7) ad. 6. w zakresie zmiany zapisów dotyczących lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią lub w odległości 1,5 m od tej granicy na działkach o szerokości mniejszej niż 18,0 m uwzględnił uwagę; w projekcie planu wprowadzono zmianę polegającą na zastąpieniu dotychczasowego brzmienia § 19 ust. 2 pkt 2, następującym brzmieniem: „na działkach budowlanych o szerokości mniejszej niż 20,0 m dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią lub w odległości 1,5 m od tej granicy”;
- 8) ad. 7. w zakresie umieszczenia w planie definicji obowiązującej linii zabudowy uwzględnił uwagę; w projekcie planu wprowadzono zmianę polegającą na dodaniu w § 3 definicji obowiązującej linii zabudowy.

Ostatecznie w wyniku rozpatrzenia zarządzeniem nr 990/VII/15 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 11 maja 2015 r. uwag wniesionych do projektu planu w wyniku drugiego wyłożenia, w okresie od 4 marca do 3 kwietnia 2015 r., w odniesieniu do części uwag:

- 1) ad. 2. w zakresie przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony projektowanej ulicy 4KDD 1/2 do 1,5 m: w projekcie planu została wprowadzona zmiana polegająca zmianie przebiegu drogi 4KDD 1/2, przedłużeniu jej do ul. Żuczej oraz likwidacji drogi 3KDD 1/2 na odcinku na południe od skrzyżowania z drogą 4KDD 1/2; linia zabudowy od drogi 4KDD 1/2 została przesunięta do 3,5 m od linii rozgraniczającej, co jest zgodne z wymogami określonymi w art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 460, z późn. zm.) lokalizacji obiektów budowlanych przy drogach publicznych;
- 2) ad. 5. w zakresie zmiany zapisów dotyczących minimalnej powierzchni działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości dla terenu 8MNR: utrzymano dotychczasowe ustalenia, które służą kształtowaniu na terenach dotychczas niezainwestowanych – zabudowy rezydencjonalnej; zapisy projektu planu w zakresie zasad i warunków scalenia i podziałów nieruchomości umożliwiają dokonanie podziału działki, której dotyczy uwaga na 3 działki: w granicach terenu 4MNR o powierzchni powyżej 1 200 m², w granicach terenu 10MNR o powierzchni powyżej 2 000 m² oraz w granicach terenu 7MNR działki o powierzchni pomniejszonej o powierzchnię projektowanej drogi 4KDD 1/2 (pow. ok. 1 588 m²).

Uwaga nr 9

- wpłynęła 17 września 2014 r.,
- dotyczy działki nr 60/3 obręb B-12 przy ul. Łagiewnickiej 223a,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowa działka znajduje się w jednostkach oznaczonych symbolami: 4MNR, 9MNR i 10MNR o przeznaczeniu podstawowym – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rezydencjonalnej oraz w części pod drogę dojazdową, oznaczoną symbolem 5KDD 1/2.

Pan Krzysztof Kulpiński proponuje poprowadzenie drogi wraz ze ścieżką rowerową wzdłuż całej ściany lasu od ulicy Kasztelańskiej do ulicy Żuczej (droga ta już de facto istnieje). Zainteresowany podnosi, że w przedstawionym projekcie planu miejscowego droga biegnie wzdłuż ściany lasu tylko na pewnym odcinku od ul. Kasztelańskiej. Cyt.: „Aby ograniczyć ruchu samochodów na sugerowanej drodze wzdłuż ściany lasu i tym samym ograniczyć szkodliwe oddziaływania na środowisko wystarczy postawić odpowiedni znak drogowy „zakaz wjazdu/tylko dla mieszkańców”. Zainteresowany podnosi, że takie rozwiązania są znane i praktykowane nie tylko w Polsce ale i w innych krajach UE.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem nr 7214/VI/14 z dnia 7 października 2014 r.:

- 1) w zakresie poprowadzenia drogi wzdłuż granicy Lasu Łagiewnickiego od ul. Kasztelańskiej do ul. Żuczej nie uwzględnił uwagi;
- 2) stwierdził, iż ustalenia dotyczące organizacji ruchu drogowego (ustawianie znaku „tylko dla mieszkańców”) wykraczają poza określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ostatecznie w wyniku rozpatrzenia zarządzeniem nr 990/VII/15 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 11 maja 2015 r. uwag wniesionych do projektu planu w wyniku drugiego wyłożenia, w okresie od 4 marca do 3 kwietnia 2015 r., nastąpiły zmiany w projekcie planu: wprowadzone zostały rozwiązania zgodne z częścią uwagi w zakresie poprowadzenia drogi wzdłuż granicy Lasu Łagiewnickiego od ul. Kasztelańskiej do ul. Żuczej (pkt 1). W projekcie planu została wprowadzona zmiana polegająca na wprowadzeniu przebiegu drogi dojazdowej od ul. Kasztelańskiej do ul. Żuczej.

Uwaga nr 11

- z datą nadania listu 17 września 2014 r.,
- dotyczy działki nr 49 obręb B-12 przy ul. Łagiewnickiej 235,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowa działka znajduje się w jednostkach oznaczonych symbolami: 3MNR, 8MNR i 7MNR o przeznaczeniu podstawowym – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rezydencjonalnej oraz w części pod drogę dojazdową, oznaczoną symbolem 3KDD 1/2.

Pan Zygmunt Witczak, Pani Helena Witczak, Pan Bogdan Witczak i Pani Jadwiga Witczak nie wyrażają zgody na naruszenie otuliny Lasu Łagiewnickiego i jego unikalnego mikroklimatu w skali Europejskiej. Tym samym nie wyrażają zgody na jakiegokolwiek zmiany budowlane na terenie działki nr 49.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienia:

Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem nr 7214/VI/14 z dnia października 2014 r.:

- 1) częściowo uwzględnił uwagę poprzez usunięcie przebiegu projektowanej drogi 3KDD 1/2 przez teren działki nr 49;
- 2) częściowo nie uwzględnił uwagi poprzez utrzymanie pozostałych ustaleń projektu planu w zakresie działki, której dotyczy uwaga, bez zmian; stwierdził, iż rozwiązania przyjęte w projekcie planu uwzględniają położenie obszaru w otulinie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego; w toku przeprowadzonej na potrzeby planu oceny oddziaływania jego ustaleń na środowisko nie stwierdzono, by przyjęte rozwiązania stanowiły źródło zagrożeń dla prawidłowego funkcjonowania lokalnych ekosystemów, w tym ekosystemu Lasu Łagiewnickiego.

Ostatecznie w wyniku rozpatrzenia zarządzeniem nr 990/VII/15 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 11 maja 2015 r. uwag wniesionych do projektu planu w wyniku drugiego wyłożenia, w okresie od 4 marca do 3 kwietnia 2015 r., nastąpiły zmiany w projekcie planu: zrezygnowano z budowy drogi 3KDD 1/2 na południe od projektowanego skrzyżowania z drogą 4KDD 1/2 oraz wniesiono zmianę polegającą na wprowadzeniu przebiegu drogi dojazdowej od ul. Kasztelańskiej do ul. Żuczej, który częściowo obejmuje teren działki nr 49 (pkt 1).

II. Drugie wyłożenie w okresie od 4 marca do 3 kwietnia 2015 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. od 4 marca do 24 kwietnia 2015 r. wpłynęło 13 uwag. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem nr 990/VII/15 z dnia 11 maja 2015 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień 11 maja 2015 r. 5 uwag zostało uwzględnionych w całości (uwagi nr od 1 do 4 oraz 11).

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

Uwaga nr 5

- wpłynęła 31 marca 2015 r.,
- dotyczy działki nr 41/1 obręb B-12 przy ul. Łagiewnickiej 251,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowa działka znajduje się w jednostkach oznaczonych symbolami: 3MNR, 7MNR i 8MNR o przeznaczeniu podstawowym – pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – rezydencjonalną oraz pod drogę dojazdową oznaczoną symbolem 4KDD 1/2 i w części pod drogę dojazdową, oznaczoną symbolem 3KDD 1/2.

Pan Cezary Mikołajczyk wnosi o:

- zwężenie szerokości planowanej drogi 4KDD 1/2 zaprojektowanej na działce nr 41/1 z 12,0 m do 8,0 m,
- zmniejszenie strefy leśnej do 30,0 m, z uwagi na przebieg linii wysokiego napięcia nad wschodnią częścią działki nr 41/1,
- usunięcie z działki nr 41/1 (dostatecznie obciążonej przez projekt planu) strefy infrastruktury, której nie było w projekcie planu przy pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienia:

W zakresie zwężenia projektowanej drogi 4KDD 1/2 uwaga została uwzględniona częściowo. W projekcie planu wprowadzono zmianę polegającą na zwężeniu projektowanej drogi 4KDD 1/2 do szerokości 10,0 m. Szerokość 10,0 m stanowi minimalną szerokość drogi publicznej klasy dojazdowej określoną w § 7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430, z późn. zm.). Istniejące uwarunkowania terenowe nie dają podstaw do zastosowania odstępstwa od wymogów ww. przepisu.

W zakresie zmniejszenia zasięgu strefy leśnej uwaga nie została uwzględniona. Możliwa jest realizacja zabudowy w granicach działki z uwzględnieniem zasięgu ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV oraz wyznaczoną strefą leśną. Linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia przebiegająca przez teren przedmiotowej działki planowana jest do skablowania. Po jej skablowaniu nie będą obowiązywały ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z jej przebiegiem.

W zakresie likwidacji strefy infrastrukturalnej uwaga została uwzględniona. W projekcie planu zlikwidowano wyznaczoną dla lokalizacji kablowej linii elektroenergetycznej 110 kV strefę infrastrukturalną. Miejscem lokalizacji linii będzie korytarz projektowanego, w ramach zmian w projektowanym układzie drogowym, przedłużenia drogi 4KDD 1/2 do ul. Żuczej.

Uwagi nr 6 i 7 (tej samej treści)

- wpłynęły 22 kwietnia 2015 r.,
- dotyczą działek położonych wzdłuż granicy Lasu Łagiewnickiego od ul. Kasztelańskiej do ul. Żuczej,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowa działka znajduje się w jednostkach oznaczonych symbolami: 4MNR, 5MNR, 7MNR i 10MNR o przeznaczeniu podstawowym – pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - rezydencjonalną, 1USR o przeznaczeniu podstawowym – pod usługi sportu i rekreacji oraz w części pod drogi dojazdowe, oznaczone symbolami 3KDD 1/2 i 5KDD 1/2.

Składający uwagi:

1) Pan Krzysztof Kulpiński (uwaga nr 6) wraz z:

- Panią Teresą Makowską,
- Panią Mariolą Wysokińską,

- Panią Bożeną Miszczak,
- Panem Antonim Kaźmierowskim,
- Panią Danutą Sobczak;

2) Pani Teresa Makowska (uwaga nr 7) wraz z:

- Panią Mariolą Wysokińską,
- Panem Krzysztofem Kulpińskim,
- Panią Bożeną Miszczak,
- Panem Antonim Kaźmierowskim,
- Panią Danutą Sobczak

w wyniku dyskusji publicznej, nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, w dniu 24 marca 2015 r. i uzyskanych wówczas istotnych informacji, nieznanymi wcześniej, iż droga wzdłuż granicy lasu biegnąca od ul. Kasztelańskiej musi pozostać jako ścieżka rowerowa, a nie droga publiczna wnoszą o:

- unieważnienie uwag zgłoszonych pismem z dnia 20.03.2015 r.,
- przywrócenie poprzedniej wersji zagospodarowania terenu z lipca 2014 r., tj. uwzględnienie drogi biegnącej w poprzek działek, podobnie jak jest to w północnej części (powyżej pola golfowego).

Zdaniem Składających uwagi jest to faktycznie jedyny sposób na efektywne zagospodarowanie działek w tym obszarze miasta, czego nie byli wcześniej świadomi, gdyż nie uzyskali informacji o poprzedniej dyskusji publicznej.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

W projekcie planu, zgodnie z rozstrzygnięciem uwag nr 3 i 4 do drugiego wyłożenia, wprowadzono zmianę polegającą na wprowadzeniu przebiegu drogi dojazdowej od ul. Kasztelańskiej do ul. Żuczej.

Za przyjętym rozwiązaniem opowiedziała się większa ilość zainteresowanych osób. Projektowany przebieg drogi od ul. Kasztelańskiej do ul. Żuczej umożliwi obsługę komunikacyjną terenów położonych po jego zachodniej stronie.

Uwaga nr 8

- wpłynęła 22 kwietnia 2015 r.,
- dotyczy działki nr 60/2 obręb B-12 przy ul. Łagiewnickiej 223b,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowa działka znajduje się w jednostce oznaczonej symbolem 5MNR – pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - rezydencjonalną.

Pani Mariola Wysokińska podnosi, że poprawiony projekt planu zagospodarowania nie uwzględnia możliwości podziału znacznej części działek położonych od pola golfowego w kierunku ul. Kasztelańskiej. Dodaje, że celem uwagi zawartej w poprzednim piśmie (złożonym przy pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu) nie było odcięcie się od możliwości podziału działek lecz poszukiwanie lepszych rozwiązań. Składająca uwagę w dalszym ciągu uważa, że kanał sanitarny powinien być zaplanowany w obrębie drogi dojazdowej. Zgadza się natomiast na przeprowadzenie przez jej działkę drogi jak w pierwszym projekcie, gdyż takie rozwiązanie stwarza możliwość lepszego wykorzystania mediów (przyłącza po obydwu stronach ulicy).

Zainteresowana uważa też za celowe poprowadzenie drogi skrajem lasu obok planowanej ścieżki rowerowej, która połączyłaby ul. Żuczę i ul. Kasztelańską oraz dałaby możliwość przejazdu od ul. Żuczej do Łagiewnickiej. Postuluje również znaczące zmniejszenie obszaru przeznaczanego pod zalesienie – maksymalnie 20,0 m.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienia:

W zakresie lokalizacji drogi na skraju lasu uwaga została uwzględniona. W projekcie planu wprowadzono zmianę polegającą na wprowadzeniu przebiegu drogi dojazdowej od ul. Kasztelańskiej do ul. Żuczej.

W zakresie zmniejszenia strefy leśnej uwaga nie została uwzględniona. Wyznaczona strefa leśna ma na celu zmniejszenie presji, jaką mogą wywierać nowe tereny mieszkaniowe na położone poza granicami planu obszary chronione – lasy w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Zasięg strefy zgodny jest z zaleceniami zawartymi w planie ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich ustanowionym rozporządzeniem nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2003 r. Nr 231, poz. 2162). Mniejszy zasięg strefy przyjęto wyłącznie dla działek, dla których wyznaczona strefa w odległości 50,0 m od granic lasu uniemożliwiałaby racjonalną zabudowę i zagospodarowanie działki, co nie ma zastosowania dla przedmiotowej działki.

Uwaga nr 9

- wpłynęła 22 kwietnia 2015 r.,
- dotyczy działki nr 59 obręb B-12 przy ul. Łagiewnickiej 225,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowa działka znajduje się w jednostce oznaczonej symbolem 5MNR – o przeznaczeniu podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – rezydencjonalną.

Pani Bożena Miszczak zwraca uwagę, że poprawiony projekt planu zagospodarowania nie uwzględnia możliwości podziału znacznej części działek położonych od pola golfowego w kierunku ul. Kasztelańskiej. Wyraża zgodę na przeprowadzenie przez teren działki nr 59 drogi, jak było to uwzględnione w pierwszym projekcie planu zagospodarowania.

Uważa, że przeprowadzenie drogi skrajem lasu obok planowanej drogi rowerowej, jest wygodne i celowe dla właścicieli nieruchomości. Dodaje, że dzięki temu połączyłoby się ulice: Żuczą i Kasztelańską jak i również dałoby to możliwość przejazdu od ul. Żuczej do ul. Łagiewnickiej. Zainteresowana postuluje również o zmniejszenie obszaru pod zalesienie – maksymalnie 20,0 m.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienia:

W zakresie lokalizacji drogi na skraju lasu uwaga została uwzględniona. W projekcie planu wprowadzono zmianę polegającą na wprowadzeniu przebiegu drogi dojazdowej od ul. Kasztelańskiej do ul. Żuczej. Przyjęte rozwiązanie powoduje, iż brak jest uzasadnienia ekonomicznego i funkcjonalno-przestrzennego dla lokalizacji publicznej drogi w granicach terenu oznaczonego symbolem 5MNR.

W zakresie zmniejszenia strefy leśnej uwaga nie została uwzględniona. Wyznaczona strefa leśna ma na celu zmniejszenie presji, jaką mogą wywierać nowe tereny mieszkaniowe na położone poza granicami planu obszary chronione – lasy w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Zasięg strefy zgodny jest z zaleceniami zawartymi w planie ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich ustanowionym rozporządzeniem nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2003 r. Nr 231, poz. 2162). Mniejszy zasięg strefy przyjęto wyłącznie dla działek, dla których wyznaczona strefa w odległości 50,0 m od granic lasu uniemożliwiałaby racjonalną zabudowę i zagospodarowanie działki, co nie ma zastosowania dla przedmiotowej działki.

Uwaga nr 10

- wpłynęła 23 kwietnia 2015 r.,
- dotyczy działki nr 42 obręb B-12 przy ul. Łagiewnickiej 249,

- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowa działka znajduje się w jednostkach oznaczonych symbolami: 4MNR i 7MNR – o przeznaczeniu podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną– rezydencjonalną.

Pan Paweł Leonard Kowalski wnosi o:

- 1) przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony Lasu Łagiewnickiego, tj. od jej wschodniej granicy poprzez zniesienie strefy leśnej dla przedmiotowej działki, a w przypadku nieuwzględnienia wniosku w powyższym zakresie skrócenie strefy leśnej dla działki do 10,0 m.

Zainteresowany podnosi, iż wprowadzenie obowiązku utrzymania, gruntów graniczących z Lasem Łagiewnickim, tzw. strefy leśnej, a tym samym wprowadzenie szeregu ograniczeń w zakresie zabudowy i zagospodarowania tego terenu nie znajduje żadnego uzasadnienia zarówno logicznego, jak i przede wszystkim prawnego.

Cyt.: „Analizowany teren objęty planem leży w tzw. otulinie Lasu Łagiewnickiego. Fakt ten nie oznacza jednak, iż wprowadzone muszą być dodatkowe strefy ochronne – leśne tuż przy granicy lasu. Warunki i ograniczenia wynikające z tzw. Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich odnoszą się do strefy Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz niektórych terenów bezpośrednio z nim sąsiadujących, nie zaś wprost do terenu objętego planem. Jak wynika chociażby z prognozy oddziaływania na środowisko załączonej do projektu planu – ustalenia zawarte w Planie Ochrony Parku w odniesieniu do terenu otuliny mają charakter jedynie postulatywny.

Wprowadzenie strefy leśnej na analizowanym terenie to w istocie pozbawianie władztwa nad określonym zasobem własności prywatnej. By tego typu działania mogły być uznane za dopuszczalne i prawnie skuteczne – wymagane jest istnienie podstawy prawnej do tego typu działań. Postulaty, zalecenia zawarte w planie ochrony nie noszą takiego charakteru i jako takie nie mogą powodować, że organ administracji w zakresie przysługującego mu władztwa będzie wkraczać w sposób nieuprawniony w tzw. władztwo osób prywatnych.

Celem jakim ma służyć wprowadzenie strefy leśnej jest rzekomo ochrona zasobów naturalnych Lasu Łagiewnickiego. W tym miejscu należy zadać pytanie – jak ów cel ma być faktycznie realizowany skoro zgodnie z założeniami planu wzdłuż lasu (na jego zachodniej granicy) ma przebiegać ścieżka rowerowa?

Skoro las kończyć się będzie na ścieżce rowerowej (trudno bowiem uznać ją za element, który sprzyja ochronie szaty roślinnej i fauny leśnej – rozjechane żaby i jaszczurki to najmniejszy problem) to jaki cel służy utrzymaniu strefy leśnej po jej zachodniej stronie? Co również bardzo istotne na obszarze sąsiadującym z projektowanym terenem, tj. przy ul. Żuczej powstały i nadal powstają zabudowania bezpośrednio na terenie lasu i nie stanowi to żadnego zagrożenia dla biosystemu lasu.

Wyżej wymienione argumenty potwierdzają zatem tezę, iż w istocie swej wprowadzenie strefy leśnej stanowi element rugowania właścicieli z własności w jedynie rzekomym interesie ochrony lasu, bez podstawy prawnej”.

Na poparcie zgłoszonej uwagi Zainteresowany wskazuje okoliczności wynikające ze szczególnych uwarunkowań dotyczących położenia i zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości.

Cyt.: „Konieczność wprowadzenia ww. zmiany uzasadnia szczególnymi uwarunkowaniami działki (przebiegające nad działką linie elektroenergetyczne i wynikającymi z tego faktu ograniczeniami w zabudowie), jej wielkością, jak również tym, iż na obszarze objętym planem, szerokość strefy leśnej jest zróżnicowana z uwagi na szczególne uwarunkowania wynikające z powierzchni i charakteru działek (patrz: obszar 11MNR i 7MNR).

Nad przeważającym obszarem działki powstałej w wyniku jej faktycznego wydzielenia z działki 42, przy ul. Łagiewnickiej 249, w związku z planowanym przebiegiem drogi 3KDD 1/2, przebiegają linie wysokiego napięcia 110 kV. Strefa ochronna ewentualnej zabudowy z uwagi na ww. okoliczność wynosi 14,5 m od osi napowietrznych linii. Zestawiając powyższe ograniczenie z faktem, iż działka jest bardzo wąska (ok. 18-19 m) faktycznie przy uwzględnieniu planowanej obecnie 30 metrowej strefy leśnej (plus 5 metrów), strefy ochronnej od linii wysokiego napięcia (14,5 m) do ewentualnej zabudowy pozostaje fragment działki o kształcie niewielkiego trójkąta. W efekcie, mimo teoretycznego wyodrębnienia działki o charakterze bu-

dowlanym faktyczna jej zabudowa jest bardzo ograniczona. Jako właściciel nie mam możliwości wyboru, gdzie ewentualnie powstanie ta zabudowa”.

Zainteresowany dodaje, że szczególnego podkreślenia wymaga to, iż obszar działki, która powstanie na skutek wydzielenia jej z dotychczasowej działki nr 42 jest wymuszony przedzieleniem działki drogą 3KDD. Cyt.: „Gdyby nie ów podział – nieruchomości mogłaby być podzielona w zupełnie inny sposób, w tym w taki, że możliwa byłaby zabudowa mieszkaniowa po zachodniej stronie linii wysokiego napięcia”.

Składający uwagę podnosi, iż dokonując pierwotnego skrócenia strefy leśnej z 50,0 m do 30,0 m stwierdzono, że skrócenie do 30,0 m jest wystarczające. W ocenie zainteresowanego jest to dowolna ocena pozostająca w sprzeczności z zasadami sprawiedliwości społecznej.

Wskazuje, że na obszarze objętym planem – szerokość strefy leśnej jest faktycznie zróżnicowana i dostosowana do warunków poszczególnych działek. Cyt.: „W przypadku działki położonej przy planowanej ścieżce rowerowej u zbiegu z ulicą Kasztelańską (w obszarze 11MNR) szerokość tej strefy leśnej została właśnie określona na 10 m plus 5 m z uwagi na powierzchnię ww. działki. Mimo, iż faktycznie powierzchnia do zabudowy tej działki niemal trzykrotnie przekracza powierzchnię możliwą pod zabudowę działki wydzielonej z działki nr 42!” Zdaniem Zainteresowanego istnieje możliwość skrócenia strefy leśnej do 10,0 m, która byłaby wystarczająca dla zapewnienia ochrony ekosystemu, lecz uważa, że została ona zarezerwowana jedynie dla niektórych właścicieli.

Zainteresowany uważa, iż kolejnym bardzo istotnym argumentem przemawiającym za zniesieniem strefy leśnej (w przypadku braku zgody na powyższe jej skrócenia do 10,0 m) jest fakt, iż nieruchomości – działka nr 42 w przeciwieństwie do większości nieruchomości położonych na tym terenie jest nieruchomością zagospodarowaną. Od pokoleń na nieruchomości, aż do granicy lasu funkcjonuje ogród uprawny, a teren jest ogrodzony. Na większości sąsiadujących działek tereny pod lasem są niewykorzystane i nastąpiło na nich naturalne wkroczenie roślinności leśnej w dotychczasowe pola. W przypadku przedmiotowej nieruchomości tak nie jest. Jak wspominał wcześniej teren jest uprawiany i zagospodarowany do granicy lasu.

Zainteresowany reasumując podnosi, iż z uwagi na specyfikę działki – w tym przede wszystkim przebiegające nad jej terenem linie wysokiego napięcia oraz z uwagi na to, iż działka jest działką bardzo wąską (ok. 18,0 m) oraz z uwagi na to, iż działka wydzielona przebiegiem drogi 3KDD 1/2 (od lasu do drogi 3KDD 1/2) została wymuszona przedzieleniem dotychczasowej działki nr 42 planowaną drogą, której celem jest przysporzenie korzyści innym działkom, na fakt zagospodarowania działki oraz fakt, iż istnieje możliwość skrócenia strefy do 10,0 m (vide działka przy zbiegu z ul. Kasztelańską), złożona uwaga jest w pełni uzasadniona względami przedmiotowymi oraz zasadami współżycia społecznego i w pełni koresponduje z zasadą sprawiedliwego traktowania wszystkich osób zainteresowanych;

- 2) zmianę zapisu § 19 ust. 3 pkt 4 lit. b – w zakresie wysokości ogrodzenia, tj. podwyższenie dopuszczalnej wysokości z projektowanego 1,4 m do 2,2 m.

Zainteresowany podnosi, iż wprowadzenie ograniczenia w wysokości ogrodzenia od strony lasu na poziomie 1 metra 40 cm świadczy o całkowitym niezrozumieniu realiów życia i funkcjonowania na danym terenie. Cyt.: „Mieszkam na przedmiotowej nieruchomości od ponad 60 lat. Od wielu lat – mimo, że teren jest ogrodzony wysoką siatką i obrośnięty żywopłotem w każdym sezonie wiosennym, letnim i jesiennym borykam się z kradzieżami (począwszy od kwiatów, owoców, warzyw, a skończywszy na narzędziach ogrodniczych). Jest to problem wszechobecny. Domy stojące u zbiegu ulicy Żuczej i zachodniej granicy lasu mają ogrodzenia – w postaci płotów lub siatek o wysokości ok. 2 m. Las Łagiewnicki nie jest parkiem miejskim zamykanym na noc na klucz. Pomijając okolice Arturówka, na terenie lasu sąsiadującym z moją nieruchomością nie ma żadnych patroli policji czy też straży miejskiej.

Zarówno teren lasu, jak i jego granicy jest terenem bardzo często odwiedzanym przez wiele osób, w tym także przez osoby, które zachowują się w sposób chuligański i agresywny (zwłaszcza jest to widoczne w weekendy). Natężenie ruchu z pewnością ulegnie jeszcze zwiększeniu z uwagi na planowany przebieg wzdłuż granicy lasu ścieżki rowerowej 2KR. Aby móc chronić swój teren nie wystarczy ogrodzenie o wysokości 1,40 m. Płot – ogrodzenie z definicji ma służyć odgrodzeniu się od czegoś – w tym przypadku od obecności osób trzecich i przed tzw. ciekawskimi spojrzeniami oraz przed leśną zwierzyną. Płoty, ogrodzenia mają przede wszystkim wypełniać swoją ochronną funkcję, a w drugiej dopiero kolejności mogą po prostu ładnie wyglądać i pasować do okolicy. Płot powinien być na tyle wysoki, by zabezpieczyć nieruchomość nie tylko przed ludźmi, ale także przed dziką zwierzyną. Uzasadnienie podane w trakcie spotkania –

konsultacji z mieszkańcami, iż płot ma 1,40 m, bo tyle może przeskoczyć sarna graniczy z absurdem. Zainteresowany nie chce bowiem na swoim terenie ani saren ani dzików, ani dzikich psów biegających po okolicy. Pyta, kto odpowie za szkody wyrządzone na jego gruncie przez leśną zwierzynę? Jest zdania, że w sytuacji wyrządzenia szkody na mieniu czy osobie przez dzikie zwierzę każdy organ i instytucja odpowie, że powinienem się zabezpieczać przed tego typu zdarzeniami. Pyta, jak jednak mam to czynić skoro dopuszczalna wysokość płotu z założenia jest taka, że pozwala na wkraczanie zwierzyny”.

Biorąc powyższe pod uwagę Zainteresowany uważa za w pełni zasadne żądanie podwyższenia wysokości płotu do 2,2 m. Cyt.: „Wskazana wysokość ogrodzenia to górna granica ogrodzenia, które może być stawiane bez szczególnego rodzaju pozwolen”;

- 3) zmianę w zakresie § 7 pkt 3 lit. e – w zakresie wysokości ogrodzenia, tj. wprowadzenie możliwości budowania ogrodzeń o wysokości do 2,2 m, nie zaś jak w projekcie planu do 1,6 m. Cyt.: „W większości aktualna pozostaje argumentacja podana jako uzasadnienie pkt 2 uwagi”.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienia:

- 1) ad. 1. Uwaga została częściowo uwzględniona. W projekcie planu wprowadzono zmianę polegającą na przesunięciu linii zabudowy o 5,0 m w kierunku wschodnim do granicy strefy leśnej. Wyznaczona strefa leśna ma na celu zmniejszenie presji, jaką mogą wywierać nowe tereny mieszkaniowe na położone poza granicami planu obszary chronione – lasy w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Zasięg strefy zgodny jest z zaleceniami zawartymi w planie ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich ustanowionym rozporządzeniem nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2003 r. Nr 231, poz. 2162). Mniejszy zasięg strefy przyjęto wyłącznie dla działek, dla których wyznaczona strefa w odległości 50,0 m od granic lasu uniemożliwiłaby racjonalną zabudowę i zagospodarowanie działki. Na terenie przedmiotowej działki wyznaczono strefę w odległości 30,0 m od granic lasu, co umożliwia realizację zabudowy na terenie działki. Ponadto linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia przebiegająca przez teren przedmiotowej działki planowana jest do skablowania. Po jej skablowaniu nie będą obowiązywały ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z jej przebiegiem;
- 2) ad. 2. i 3. Uwaga została częściowo uwzględniona. W projekcie planu wprowadzono korektę umożliwiającą budowę ogrodzeń do wysokości 1,8 m. Wprowadzenie ograniczeń wysokościowych dla ogrodzeń umożliwia zachowanie relacji wizualnych pomiędzy miejscami publicznymi a terenami działek budowlanych, co służy kształtowaniu ładu przestrzennego, umożliwia budowanie relacji społecznych przyczyniając się jednocześnie do poprawy bezpieczeństwa.

Uwaga nr 12

- wpłynęła 24 kwietnia 2015 r.,
- dotyczy działki nr 11/2 obręb B-12 przy ul. Łagiewnickiej 289a,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu na przedmiotowej działce została poprowadzona droga dojazdowa oznaczona symbolem 2KDD 1/2.

Pani Anna Kwiatkowska wnosi następujące uwagi:

- 1) sprzeciwia się przebiegowi planowanej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 2KDD 1/2. Wskazuje, iż tak przeprowadzona droga pozbawi przedmiotową nieruchomość możliwości zagospodarowania oraz co najważniejsze, zdaniem Składającej uwagę, uniemożliwi sprzedaż działki nr 11/2, mimo iż jest zainteresowanie związane z jej zabudową i zagospodarowaniem. Podnosi, iż utrzymanie w planach dotychczasowego przebiegu tej drogi uniemożliwi dysponowanie nieruchomością oraz wykluczy jej wykorzystanie i zagospodarowanie. Cyt.: „Podkreślić należy, iż planowana droga biegnie po całym obszarze mojej działki, a termin realizacji inwestycji polegający na wybudowaniu drogi jest bardzo odległy i w zasadzie trudno go umiejscowić w czasie. W żadnym rozsądnym terminie nie będę mogła liczyć na wykup działki przez

Miasto Łódź.” Zainteresowana zaproponowała alternatywny przebieg planowanej drogi dojazdowej 2KDD 1/2;

- 2) w przekonaniu Składającej uwagę istnieje możliwość poprowadzenia drogi dojazdowej w sposób umożliwiający gospodarzom wykorzystanie działek, po których będzie przebiegała ta droga. Zdaniem Zainteresowanej mogłaby ona przebiegać po śladzie dotychczasowej, nieformalnej drogi dojazdowej, która biegnie na pograniczu działki 9/1 i 10/1 tj. działek, które sąsiadują z nieruchomością od północy. Cyt.: „Obie powyższe działki są szerokie na około 28,0 m, a zatem w przypadku przeznaczenia 6,0 m pasa na drogę dojazdową, każda z nich nadal będzie szeroka na 22,0 m, co pozwoli wykorzystać je na cele mieszkaniowe i do tego pozwoli je dobrze skomunikować na osi wschód – zachód. Tak poprowadzona droga mogłaby biec, aż do planowanej drogi oznaczonej jako 1KDD 1/2 i dalej jej ciągiem, aż do działki oznaczonej jako 12/1. W tym miejscu zakreśliłaby o 90 stopni na wschód i po śladzie tej działki 12/1 biegłaby, aż do linii lasu.”;
- 3) zainteresowana składa również alternatywną propozycję. Cyt.: „Jeżeli Miasto Łódź proponuje mi zamianę nieruchomości na inną, to dotychczas planowany przebieg drogi 2KDD 1/2 mógłby pozostać. W innym wypadku, przy pozostawieniu przebiegu dotychczasowej drogi będą dochodzić od Miasta Łódź odszkodowania związane z uniemożliwieniem wykonywania prawa własności.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Ochrona interesów właścicieli nieruchomości realizowana jest poprzez przestrzeganie przepisów prawa. Ze względu na przeznaczenie niemal całego terenu działki pod budowę drogi publicznej, a tym samym uniemożliwienie korzystania z działki w sposób dotychczasowy zastosowanie mają przepisy art. 36 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – właściciel nieruchomości może żądać od gminy wykupienia nieruchomości lub jej części lub zaoferowania przez gminę nieruchomości zamiennej. Jednocześnie zgodnie z art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, z późn. zm.): „Działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne: gminne, powiatowe, wojewódzkie, krajowe – z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą, z mocy prawa, odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne (...)”. Zgodnie z art. 98 ust. 3 ww. ustawy: „Za działki gruntu, o których mowa w ust. 1, przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielem lub użytkownikiem wieczystym a właściwym organem. Przepis art. 131 stosuje się odpowiednio. Jeżeli do takiego uzgodnienia nie dojdzie, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego odszkodowanie ustala się i wypłaca według zasad i trybu obowiązujących przy wywłaszczeniu nieruchomości”.

Projektowana droga 2KDD 1/2 zlokalizowana jest na terenie przedmiotowej działki ze względu na projektowane jej powiązanie z ul. Łagiewnicką na jednym skrzyżowaniu z ul. Przepiórczą. Zmiana przebiegu, zgodnie z przedstawioną w uwadze propozycją, powodowałaby przesunięcie włączenia w ul. Łagiewnicką, co niekorzystnie wpłynęłoby na bezpieczeństwo ruchu drogowego.

Szerokość przedmiotowej działki (od 13,4 m do 13,8 m) uniemożliwia jej indywidualne zagospodarowanie jako działki budowlanej z zabudową o standardach odpowiadających zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej planowanej do realizacji na tych terenach.

Uwaga nr 13

- wpłynęła 27 kwietnia 2015 r. (data nadania – stempla pocztowego 24.04.2015 r.),
- dotyczy działki nr 8/1 obręb B-12 przy ul. Łagiewnickiej 293a,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowa działka znajduje się w jednostce oznaczonej symbolem 6MNR – o przeznaczeniu podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – rezydencjonalną.

Pan Tadeusz Kryszicki podnosi, że projekt uchwały nie odnosi się w wyraźny sposób do znajdujących się na objętych planem terenach – działkach całkowicie zagospodarowanych i *expressis verbis* nie akceptuje trwałości istniejącego dotychczas status quo.

Wskazuje, iż jedną z takich działek jest właśnie działka nr 8/1 – zabudowana, całkowicie ogrodzona i wyposażona w media (gaz, energię elektryczną, wodę i kanalizację).

Zainteresowany podnosi, że obecny stan zagospodarowania i urządzenia działki sprawia, iż nie będzie spełnionych szereg warunków wymienionych w projekcie uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta położonej w rejonie ulicy Łagiewnickiej, do terenu kolejowego i granicy Lasu Łagiewnickiego, np.:

- § 19 ust. 1 pkt 2 lit. a; ust. 2 pkt 4, pkt 7 lit. a i lit. b, pkt 8 lit. a i innych, ponieważ stosunek powierzchni pomieszczeń użytkowych w budynku, do mieszkalnych wynosi ok. 68%, a suma powierzchni zabudowy budynków gospodarczych przekracza 25% powierzchni zabudowy na działce budowlanej, nadto budynki przekraczają, liczbę dopuszczalnych kondygnacji i wysokość zabudowy.

Dodaje, iż projekt uchwały de facto nie przyznaje prawa do przebudowy, remontu, napraw, konserwacji itp. przedsięwzięć wobec elementów zagospodarowania działki, bowiem jej § 11 pkt 7 w przypadkach niezgodności parametrów z ustalonymi w planie warunkami zabudowy i zagospodarowania terenów, odnosi się jedynie do „istniejących obiektów”. Cyt.: „Tymczasem tzw. słowniczek do uchwały....., zamieszczony w paragrafie 3, stwierdza w punkcie 19, że: cyt.: „Ilekroć w uchwale jest mowa o: (...) obiekcie lub urządzeniu rekreacji codziennej – należy przez to rozumieć urządzenie placów zabaw dla dzieci oraz urządzenia rekreacyjne; (...)” i jest to niestety jedyna w uchwale definicja pojęcia „obiektu”.”

Cyt.: „W toku publicznej dyskusji o projekcie planu, zapewniano o woli – w którą wierzę – respektowania po jego uchwaleniu, dotychczasowego stanu zagospodarowania działki. Jednakże uchwała..... nie w pełni daje temu wyraz. W ustaleniach ogólnych uchwały... przewidziano jedynie możliwość zachowania oraz użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej/paragraf 16 pkt 1a ale nie wiadomo czy w pełnym zakresie bowiem np. w paragrafie 16 pkt. 3f wprowadza się obowiązek odłączenia „obiektu” od zbiornika i odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej.

Poruszone zagadnienia są istotne bowiem moja działka była zagospodarowywana na podstawie przepisów budowlanych obowiązujących w przeszłości a zarazem orientowana według ówczesnych możliwości pozyskania mediów ewentualnie ówczesnie obowiązujących zasad ich budowania. Zmiana sposobu użytkowania dotychczasowej infrastruktury technicznej i budowlanej w celu dostosowania ich do wymogów projektu uchwały... prowadziłyby do bardzo kosztownych inwestycji oraz rozległych i uciążliwych robót adaptacyjnych”.

Reasumując, Składający uwagę wnosi, aby do uchwały wprowadzono wyraźny i jednoznaczny przepis, który stwierdzi, iż cyt.: „(...) dopuszcza się odstępstwa w zakresie przepisów uchwały, jeżeli istniały przed dniem wejścia jej w życie a doszło do nich w wyniku zmiany dotychczasowych wymogów. Jednocześnie, że zezwała się na przebudowę, remont, naprawę itp. dotychczasowej zabudowy, instalacji technicznych, urządzeń, itp.”.

Wnosi również, aby zgodnie z § 16 pkt 5 lit. d uwzględniono na załączonym planie graficznym obowiązkową konieczność zachowania strefy kontrolnej istniejącego gazociągu, od ulicy Łagiewnickiej do działki nr 8/1 wzdłuż grunтовой drogi dojazdowej.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienia:

W zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu uwaga została uwzględniona. W projekcie planu wprowadzono zmianę umożliwiającą zachowanie, przebudowę i remont istniejących obiektów budowlanych, w tym budynków o parametrach niezgodnych z ustalonymi w planie warunkami zabudowy i zagospodarowania terenów.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej uwaga została uwzględniona. Zapisy § 16 pkt 1 lit. a dotyczą ustaleń dla urządzeń sieciowych i przesyłowych, a nie urządzeń budowlanych jakimi są m in. zbiorniki służące gromadzeniu ścieków. Ustalenia zostały preredagowane w taki sposób, aby rozstrzygnięcia w kwestiach dotyczących funkcjonowania urządzeń budowlanych regulowały przepisy odrębne.

W zakresie wyznaczenia strefy kontrolowanej od istniejącego gazociągu uwaga nie została uwzględniona. W projekcie planie miejscowym nie wyznaczono stref kontrolowanych od przyłączy gazowych. Natomiast bezpieczeństwo funkcjonowania istniejącej sieci gazowej opiera się na przestrzeganiu obowiązujących przepisów prawa z zakresu budownictwa - rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, (Dz. U. z 2013 r. poz. 640), których plan miejscowy nie powinien powtarzać.

III. Trzecie wyłożenie w okresie od 8 października do 5 listopada 2015 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. od 8 października do 26 listopada 2015 r. wpłynęły 3 uwagi. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem nr 2449/VII/15 z dnia 7 grudnia 2015 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień 7 grudnia 2015 r. Żadna ze złożonych uwag nie została uwzględniona.

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

Uwaga nr 1

- wpłynęła 10 listopada 2015 r.,
- dotyczy działki nr 11/2 obręb B-12 przy ul. Łagiewnickiej 289a,
- w ponownie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu na przedmiotowej działce została poprowadzona droga dojazdowa oznaczona symbolem 2KDD 1/2.

Pani Anna Kwiatkowska w swojej uwadze sprzeciwia się przebiegowi planowanej drogi dojazdowej 2KDD 1/2. Składająca uwagę stwierdza, iż udzielona przez Prezydenta Miasta Łodzi odpowiedź na zastrzeżenia do drugiego wyłożenia projektu planu miejscowego ograniczyła się do wskazania roszczeń, jakie przysługują osobie wnoszącej uwagę wobec Miasta Łodzi w przypadku przeznaczenia działki na drogę publiczną.

Składająca uwagę odnosi się do argumentów przytoczonych w uzasadnieniu nieuwzględnienia uwagi wskazując iż:

- 1) stwierdzenie, że szerokość działki uniemożliwia jej zabudowę jest niezgodne z rzeczywistością, gdyż działkę można zabudować budynkiem lub budynkami szeregowymi;
- 2) argument dotyczący zmniejszenia bezpieczeństwa ruchu drogowego trudno uznać za racjonalny mając na względzie, iż projektowana droga będzie mieć charakter dojazdowy; Składająca uwagę uznaje, że argument ten jest pozbawiony podstaw, iż południowa droga dojazdowa 4KDD 1/2 ulega załamaniu dopiero w najnowszym trzecim projekcie planu miejscowego.

Składająca uwagę podtrzymuje wszystkie swoje uwagi wskazane w poprzednim zastrzeżeniu do wyłożonego planu i wnosi o uwzględnienie postulatów dotyczących zaprojektowania alternatywnej drogi dojazdowej, w sposób wskazany w poprzednim piśmie.

W uwadze złożonej do projektu planu, podczas drugiego wyłożenia, Zainteresowana wносиła następujące uwagi:

- 1) sprzeciwia się przebiegowi planowanej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 2KDD 1/2. Wskazuje, iż tak przeprowadzona droga pozbawi przedmiotową nieruchomość możliwości zagospodarowania oraz co najważniejsze, zdaniem Składającej uwagę, uniemożliwi sprzedaż działki nr 11/2, mimo iż jest zainteresowanie związane z jej zabudową i zagospodarowaniem. Podnosi, iż utrzymanie w planach dotychczasowego przebiegu tej drogi uniemożliwi dysponowanie nieruchomością oraz wykluczy jej wykorzystanie i zagospodarowanie. Cyt.: „Podkreślić należy, iż planowana droga biegnie po całym obszarze mojej działki, a termin realizacji inwestycji polegający na wybudowaniu drogi jest bardzo odległy i w zasadzie trudno go umiejscowić w czasie. W żadnym rozsądnym terminie nie będę mogła liczyć na wykup działki przez Miasto Łódź.” Zainteresowana zaproponowała alternatywny przebieg planowanej drogi dojazdowej 2KDD 1/2;
- 2) w przekonaniu Składającej uwagę istnieje możliwość poprowadzenia drogi dojazdowej w sposób umożliwiający gospodarcze wykorzystanie działek, po których będzie przebiegała ta droga. Zdaniem Zainteresowanej mogłaby ona przebiegać po śladzie dotychczasowej, nieformalnej drogi dojazdowej, która biegnie na pograniczu działki 9/1 i 10/1, tj. działek, które sąsiadują z nieruchomością od północy. Cyt.: „Obie powyż-

sze działki są szerokie na około 28,0 m, a zatem w przypadku przeznaczenia 6,0 m pasa na drogę dojazdową, każda z nich nadal będzie szeroka na 22,0 m, co pozwoli wykorzystać je na cele mieszkaniowe i do tego pozwoli je dobrze skomunikować na osi wschód – zachód. Tak poprowadzona droga mogłaby biec, aż do planowanej drogi oznaczonej jako 1KDD 1/2 i dalej jej ciągiem, aż do działki oznaczonej jako 12/1. W tym miejscu zakreśliłaby o 90 stopni na wschód i po śladzie tej działki 12/1 biegłaby, aż do linii lasu.”;

- 3) zainteresowana składa również alternatywną propozycję. Cyt.: „Jeżeli Miasto Łódź zaproponuje mi zamiast nieruchomości na inną, to dotychczas planowany przebieg drogi 2KDD 1/2 mógłby pozostać. W innym wypadku, przy pozostawieniu przebiegu dotychczasowej drogi będę dochodzić od Miasta Łódź odszkodowania związanego z uniemożliwieniem wykonywania prawa własności.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Projektowana droga 2KDD 1/2 zlokalizowana jest na terenie przedmiotowej działki ze względu na planowane jej powiązanie z ul. Łagiewnicką na jednym skrzyżowaniu z ul. Przepiórczą. Zmiana przebiegu, zgodnie z przedstawioną w uwadze propozycją, powodowałaby przesunięcie włączenia w ul. Łagiewnicką, co niekorzystnie wpłynęłoby na bezpieczeństwo ruchu drogowego i nie byłoby zgodne z wymogami § 9 ust. 1 pkt 5 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. Nr 43 poz. 430 z późn. zm.), zgodnie z którym odstęp między skrzyżowaniami na terenie zabudowy dla drogi klasy zbiorczej (Z) nie powinny być mniejsze niż 150 m. Ulica Łagiewnicka, jako droga powiatowa nr 1179E, zgodnie z § 4 ust. 2 pkt 3 ww. rozporządzenia powinna mieć parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasom dróg: głównej (G), zbiorczej (Z) i wyjątkowo klasy lokalnej (L). Ww. rozporządzenie nie uzależnia podanej wartości odległości między skrzyżowaniami od klasy drogi przecinającej lub łączącej się z drogą klasy zbiorczej (Z). Proponowana przez Składającą uwagę lokalizacja skrzyżowania jest niezgodna z wymogami przepisów technicznych.

Szerokość przedmiotowej działki (od 13,4 m do 13,8 m) umożliwia lokalizację w jej granicach zabudowy, jednakże nie pozwala na indywidualne zagospodarowanie jako działki budowlanej z zabudową o standardach odpowiadających zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej planowanej do realizacji na tych terenach. Analizując ekonomiczne walory przestrzeni (wymóg art. 1 ust. 2. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) racjonalne jest przeznaczenie pod drogę działki, która nie spełnia standardów planowanej zabudowy.

Ochrona interesów właścicieli nieruchomości realizowana jest poprzez przestrzeganie przepisów prawa. Ze względu na przeznaczenie niemal całego terenu działki pod budowę drogi publicznej, a tym samym uniemożliwienie korzystania z działki w sposób dotychczasowy zastosowanie mają przepisy art. 36 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – właściciel nieruchomości może żądać od gminy wykupienia nieruchomości lub jej części lub zaoferowania przez gminę nieruchomości zamiennej. Jednocześnie zgodnie z art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, z późn. zm.): „Działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne: gminne, powiatowe, wojewódzkie, krajowe – z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą, z mocy prawa, odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne (...)”. Zgodnie z art. 98 ust. 3 ww. ustawy: „Za działki gruntu, o których mowa w ust. 1, przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielem lub użytkownikiem wieczystym a właściwym organem. Przepis art. 131 stosuje się odpowiednio. Jeżeli do takiego uzgodnienia nie dojdzie, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego odszkodowanie ustala się i wypłaca według zasad i trybu obowiązujących przy wywłaszczeniu nieruchomości”.

Uwaga nr 2

- wpłynęła 20 listopada 2015 r.,
- dotyczy działki nr 42 obręb B-12 przy ul. Łagiewnickiej 249,

- w ponownie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowa działka znajduje się w jednostkach oznaczonych symbolami 4MNR, 7MNR i 10MNR o przeznaczeniu podstawowym – pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną –rezydencjonalną oraz w jednostkach oznaczonych symbolami 3KDD 1/2 i 4KDD 1/2 o przeznaczeniu podstawowym na tereny dróg publicznych – ulic dojazdowych; we wschodniej części terenu 7 MNR została wyznaczona strefa leśna o szerokości 30,0 m.

Pan Paweł Leonard Kowalski wnosi o:

- 1) przeprowadzenie drogi 4KDD na wprost ul. Żuczej przez działkę 247 i 245 z zachowaniem jej połączenia z drogą 3KDD w obecnym kształcie.

Składający uwagę sprzeciwia się zaproponowanemu w projekcie planu przebiegowi drogi 4KDD. Nie akceptuje koncepcji przedzielenia nieruchomości dwoma drogami, tj. 3 i 4KDD. Argumentując swoją uwagę względami ekonomii, zarówno po stronie gminy jak i właścicieli prywatnych, jak i kierując się zasadami racjonalnego planowania, Wnoszący uwagę stwierdza, że skoro droga 4KDD ma łączyć ul. Żuczę z ulicą Łągiewnicką, powinna ona przebiegać na wprost, tj. przez teren działki położonej pomiędzy działką zlokalizowaną przy ul. Łągiewnickiej 247 i 243 (inaczej południowym skrajem działki 247). Zdaniem Składającego uwagę, jest to najprostsza i najbardziej naturalna formuła połączenia obu ulic, spójna z tym co istnieje w chwili obecnej. Zainteresowany wskazuje na załącznikach graficznych wniesionej uwagi, przebieg drogi wewnętrznej, która jest wykorzystywana jedynie dla potrzeb mieszkańców działki 243. Uważa, że przebieg drogi na wprost jest możliwy, bowiem zaznaczony na planie budynek infrastruktury technicznej jest w istocie, przenośnym garażem na stałe niezwiązanym z gruntem, który stoi już w innym miejscu, a drugi jest altaną z dykty. Składający uwagę precyzuje lokalizację ww. obiektów na przedłożonych załącznikach graficznych.

Zdaniem Składającego uwagę zasadne jest połączenie powyższej drogi z ulicą Skowrończą, co Autor uwagi podnosił również na przeprowadzonej dyskusji publicznej. Cyt.: „Ulica Skowrończą w obecnym kształcie stwarza optymalne warunki i zapewnia dostęp do drogi publicznej wszystkim działkom przy niej położonym, w tym działce nr 217/3 i 308/9, oraz nie niszczy (jak zakłada projekt) istniejącego systemu właścicielskiego nieruchomości położonej przy ul. Łągiewnickiej 270.” Wnoszący uwagę podkreśla, że gdyby zachowanie dotychczasowego przebiegu ul. Skowrończą było niemożliwe ze względów planistycznych to jej ewentualne przesunięcie w kierunku południowym tj. przez działkę nr 314/2 jest w pełni możliwe. Zdaniem Autora uwagi nie do zaakceptowania jest odrzucanie racjonalnej i ekonomicznie uzasadnionej koncepcji przeprowadzenia drogi 4 KDD po terenie pomiędzy nieruchomościami położonymi przy ul. Łągiewnickiej 247 i 245 tylko dlatego, że jest to „niewygodne” dla późniejszego połączenia tej drogi z ul. Skowrończą.

Zainteresowany uważa, iż wylot drogi 4KDD w zaproponowanej wersji jest również bardziej racjonalny ze względów bezpieczeństwa drogowego. Cyt.: „W tej wersji, która jest na projekcie planu wylot drogi 4KDD jest za łukiem drogi, przed „górką”, gdzie jest bardzo słaba widoczność (...). W koncepcji przeprowadzenia drogi przez działkę przy ul. Łągiewnickiej 245 stwarza znacznie lepsze i bezpieczniejsze warunki dla kierowców (...).”

Składający uwagę uważa za rażąco niesprawiedliwe przeprowadzanie koncepcji drogi 4KDD przez teren działki, która jako jedna z nielicznych zagospodarowana i wykorzystywana jest w całości (aż pod las), cyt.: „(...) gdy tymczasem sąsiednie działki to w istocie zarośnięte pola (...)”.

Zainteresowany zwraca uwagę na to, iż działka powstała w wyniku zaproponowanego przedzielenia nieruchomości drogą 4KDD powoduje powstanie działki o dysfunkcyjnym, nieregularnym kształcie trudnym do zagospodarowania w jakikolwiek sposób, co jego zdaniem ma to wpływ na aspekt finansowy i ekonomiczny.

Jednocześnie Wnoszący uwagę wskazuje, iż skoro interesy mieszkańców położonych od południowej części ul. Żuczej mogły być uwzględnione do tego stopnia, że zdecydowano się na przeprowadzenie drogi pod samym lasem po to by nie doprowadzać do dzielenia ich działek drogą 3KDD — to wprowadzenie rozwiązań, które są niejako powieleniem faktycznie funkcjonujących rozwiązań na danym terenie jest możliwe i w pełni uzasadnione.

Podsumowując Zainteresowany wnosi o przeprowadzenie drogi 4KDD na wprost ulicy Żuczej przez działkę pod numerem 247 i 245 z zachowaniem jej połączenia z drogą 3KDD w obecnym kształcie;

- 2) zmianę zapisu § 19 ust. 4 w ten sposób, aby po lit. b dodać lit. c o następującym brzmieniu: „powyższe ograniczenia nie dotyczą działki położonej w strefie 4MNR i 10MNR, której powierzchnia powstała na skutek podzielenia dotychczasowej nieruchomości drogami 4KDD i 3KDD”, bądź o zmianę na planie przebiegu granicy strefy 4MNR w taki sposób, by działka nr 42 powstała po zachodniej stronie drogi 3KDD w całości znalazła się na terenie strefy 4MNR tak aby nie odnosił się do niej wymóg zachowania 2000 m² w strefie 10MNR.

Wnoszący uwagę uzasadnia ją informując, iż dotychczasowa powierzchnia całej działki została podzielona na skutek przebiegu drogi 3KDD lub ewentualnie 4KDD jeśli pierwsza z uwag Składającego uwagę nie zostałaby uwzględniona. Składający uwagę przedstawia powierzchnie poszczególnych części działki nr 42 oraz wskazuje na niedotrzymanie zapisanych w planie minimalnych wielkości działek w przypadku chęci podziału działki.

Wnoszący uwagę zaznacza, że gdyby nie doszło do dzielenia działki drogami, jako właściciel miałby zupełnie inne możliwości dysponowania działką.

Zdaniem Składającego uwagę, cyt.: „Zachowanie bardzo wysokiego, jak dla tego typu działki — wąskiej i o nieregularnym kształcie, minimum 2000 m² powierzchni powoduje, iż aby podzielić działkę zgodnie z założeniami planu i zachować 2000 m² w strefie 10MNR, to druga działka kończyłaby swoją powierzchnię tuż za obecnie znajdującymi się na niej budynkami, a zważywszy na sposób wykorzystania działki przez wszystkich jej właścicieli byłoby to krzywdzące. (...) Objęcie działki nr 42 w całości strefą 4MNR nie sprzeciwia się ogólnym założeniom planu, a jest ono uzasadnione szczególną sytuacją działki, której powierzchnia powstała na skutek podzielenia jej dotychczasowej powierzchni przebiegającymi, nowozaplanowanymi drogami.”;

- 3) przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony Lasu Łagiewnickiego, tj. od jej wschodniej granicy poprzez skrócenie strefy leśnej do 15 m na szerokości przedmiotowej działki.

Konieczność wprowadzenia ww. zmiany Składający uwagę uzasadnia szczególnymi uwarunkowaniami działki: przebiegającymi nad działką liniami elektroenergetycznymi i wynikającymi z tego faktu ograniczeniami w zabudowie, jej wielkością, jak również tym, iż na obszarze objętym planem, szerokość strefy leśnej jest zróżnicowana z uwagi na szczególne uwarunkowania wynikające z powierzchni i charakteru działek. Składający uwagę uważa, że skoro możliwe jest skrócenie tej strefy to powinno ono nastąpić w sposób proporcjonalny do wielkości działki, przywołując wymiary i powierzchnie innych działek w obszarze. Zastosowanie innego rozwiązania, zdaniem Wnoszącego uwagę, świadczy o nierównym traktowaniu właścicieli działek na danym terenie.

Składający uwagę przypomina, że działka posiada dodatkowe ograniczenia w zabudowie z uwagi na przebieg linii wysokiego napięcia, a sygnalizowana zaś przez zakład energetyki modernizacja tej linii i jej „schowanie w ziemi” to jedynie deklaracje, których realizacja nie jest w żaden sposób zagwarantowana. Zdaniem Wnoszącego uwagę może się okazać, że przez najbliższe kilkanaście czy kilkadziesiąt lat nic się nie zmieni w tym zakresie, plan jest zaś uchwalany z uwzględnieniem istniejącej infrastruktury.

Jako kolejny argument za skróceniem strefy leśnej, Składający uwagę zaznacza, iż działka nr 42 w przeciwieństwie do większości działek na tym terenie jest wykorzystywana na całej jej powierzchni aż pod sam las. Cyt.: „Zupełnie inna jest sytuacja właściciela, który z uwagi na sposób wykorzystania działki ma faktycznie zarośnięte lasem pole czyli ma zachowaną strefę leśną, a inna kiedy działka jest zagospodarowana, wykorzystana, ma określone nasadzenia.” Ponadto Wnoszący uwagę wskazuje, iż cyt.: „(...) przeprowadzenie drogi 6 KDD pod lasem wskazuje, iż nawet przeprowadzenie drogi nie jest w stanie zagrozić ochronie ekosystemu Lasu Łagiewnickiego, a skoro tak to tym bardziej skrócenie strefy leśnej na działce nr 42 do 15 m temu ekosystemowi nie zagrazi.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

- 1) ad. 1. Proponowane rozwiązania dotyczące zmiany przebiegu projektowanej drogi 4KDD oraz ul. Skowrończej są niezgodne z § 60 ust. 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usy-

tuowanie. Obecnie kąt jaki tworzy oś ul. Przepiórczej z osią ul. Łagiewnickiej wynosi ok. 34° co nie jest zgodne z minimalną dopuszczalną wartością wskazaną w rozporządzeniu – 60° . Przesunięcie skrzyżowania z ul. Skowronczą na południe doprowadziłoby do zmniejszenia się tego kąta, a w konsekwencji uniemożliwiłoby realizację skrzyżowania zgodnie z wymogami przepisów technicznych. Wariant przyjęty w projekcie planu tworzy sieć drogową obszaru w sposób optymalny pod względem bezpieczeństwa ruchu ulicznego jak i zajętości terenu. Rozwiązania przestrzenne dotyczące przebiegu drogi 4KDD analizowane były pod kątem wielkości terenu wskazywanego pod drogę i doprowadziły do przyjęcia wariantu najbardziej optymalnego. Ochrona interesów właścicieli nieruchomości realizowana jest poprzez przestrzeganie przepisów prawa. Ze względu na przeznaczenie niemal całego terenu działki pod budowę drogi publicznej, a tym samym uniemożliwienie korzystania z działki w sposób dotychczasowy zastosowanie mają przepisy art. 36 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – właściciel nieruchomości może żądać od gminy wykupienia nieruchomości lub jej części lub zaoferowania przez gminę nieruchomości zamiennej. Jednocześnie zgodnie z art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami: „Działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne: gminne, powiatowe, wojewódzkie, krajowe – z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą, z mocy prawa, odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne (...)”. Zgodnie z art. 98 ust. 3 ww. ustawy: „Za działki gruntu, o których mowa w ust. 1, przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielem lub użytkownikiem wieczystym a właściwym organem. Przepis art. 131 stosuje się odpowiednio. Jeżeli do takiego uzgodnienia nie dojdzie, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego odszkodowanie ustala się i wypłaca według zasad i trybu obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości”;

- 2) ad. 2. Zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 5 lit. c projektu planu istnieje możliwość realizacji zabudowy na nowo wydzielanych działkach budowlanych powstałych w wyniku wydzielenia z istniejących działek budowlanych pod drogi wyznaczone w planie, niezależnie od ustalonych dla poszczególnych terenów zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. W związku z powyższym właściciel działki nr 42 ma możliwość wydzielenia działki o powierzchni 1200 m^2 w granicach terenu 4MNR;
- 3) ad. 3. Parametry działki, pomimo ograniczeń wynikających z przebiegów napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz wprowadzonych w projekcie planu dróg publicznych i stref zieleni, mają możliwość wydzielenia pełnowartościowych nieruchomości oraz realizacji zabudowy na ich obszarze.

Wyznaczona strefa ma na celu zmniejszenie presji, jaką mogą wywierać nowe tereny mieszkaniowe na położone poza granicami planu obszary chronione – lasy w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Zasięg strefy zgodny jest z zaleceniami zawartymi w planie ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich ustanowionym rozporządzeniem nr 5/03 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2003 r. Nr 231, poz. 2162). Mniejszy zasięg strefy przyjęto wyłącznie dla działek, dla których wyznaczona strefa w odległości 50,0 m od granic lasu uniemożliwiłaby racjonalną zabudowę i zagospodarowanie działki, co ma zastosowanie również dla przedmiotowej działki.

Uwaga nr 3

- wpłynęła 26 listopada 2015 r.,
- dotyczy działki nr 60/2 obręb B-12 przy ul. Łagiewnickiej 223b,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowa działka znajduje się w jednostce oznaczonej symbolem 5MNR – pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – rezydencjonalną.

Pani Mariola Wysokińska podnosi, że w projekcie planu nieuwzględnione jest poprowadzenie przyłączy do mediów miejskich takich jak: prąd, woda, gaz, kanalizacja od strony Lasu Łagiewnickiego na odcinku planowanej drogi od ul. Kasztelańskiej do ul. Żuczej. Zdaniem Składającej uwagę według tego planu niemożliwe będzie podłączenie wytyczonych od strony lasu działek budowlanych do mediów miejskich. Składająca uwagę uważa że, stosując się do norm dla współczesnych standardów życia, wymogów Unii Europejskiej w tym zakresie, należy koniecznie zaplanować poprowadzenie ww. mediów w mającej powstać drodze łączącej ul. Kasztelańską i ul. Żuczę, cyt.: „(...) stworzy to możliwość podłączenia się do nich przyszłych mieszkańców tych działek, zapobiegnie niszczeniu środowiska naturalnego, będzie zgodne z wytycznymi UE, a także umożliwi oświetlenie ulicy i ścieżki rowerowej”. Składająca uwagę zaznacza, że w przypadku nieuwzględnienia

tej sugestii, ww. droga musiałaby być w niedługiej przestrzeni czasu na nowo modernizowana w celu uzbrojenia w media.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Projekt planu zakłada budowę urządzeń infrastruktury technicznej, w tym sieci, w liniach rozgraniczających dróg publicznych (§ 16 pkt 1 lit. b). Zamieszczone na rysunku planu podstawowe schematy lokalizacji infrastruktury wodno-kanalizacyjnej nie są ustaleniami obowiązującymi projektu planu. Sposób realizacji oraz określenie dokładnego przebiegu planowanych sieci infrastruktury technicznej nastąpią w ramach realizacji ustaleń planu.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi
Tomasz Kacprzak

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXVII/682/16
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 30 marca 2016 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE,
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

1. Zadania własne gminy

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej obejmują sprawy dotyczące, m. in.:

- 1) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych.

Z ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulicy: Łagiewnickiej, do terenu kolejowego i granicy Lasu Łagiewnickiego oraz wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż w rozwiązaniach planu wprowadzono szereg rozwiązań związanych z rozbudową i przebudową układu drogowego, rozwoju zainwestowania na terenach dotychczas niezagospodarowanych wymagających urządzenia dróg i budowy sieci infrastruktury technicznej. Realizacja zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociągnie za sobą wydatki z budżetu Miasta.

2. Inwestycje z zakresu dróg, ulic i placów

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem tworzą drogi publiczne: ulice zbiorcze, i dojazdowe.

Realizacja inwestycji z zakresu dróg i ulic obciążających budżet miasta, obejmować będzie wykup gruntów pod projektowane drogi, urządzenie nawierzchni jezdni i chodników, oświetlenia. Przewiduje się budowę projektowanych dróg o długości ok. 2558,01 m.

Oświetlenie ulic podlega zapisom Prawa energetycznego, a ich wykonanie poprzedzone musi być koncepcją zaopatrzenia w energię zgodnie z zamierzeniami gminy i ujętą w planach inwestycyjnych gestora sieci.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmują budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej:

- 1) sieci wodociągowej - budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej, służącej zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę terenów zainwestowanych. Przewiduje się budowę nowej sieci o długości ok. 1 341,00 m;
- 2) sieci kanalizacyjnej - budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczego systemu odprowadzania ścieków. Przewiduje się budowę nowej sieci o długości ok. 1 223,00 m.

Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz wymogami przepisów odrębnych.

Zakłada się, iż realizacja pozostałych elementów sieci infrastruktury technicznej w zakresie: budowy sieci gazowej, elektroenergetyki, m. in. przebudowa sieci, rozbudowy sieci telekomunikacyjnych będzie obciążać finansowo gestorów sieci, a ewentualny udział finansowy miasta lub zainteresowanych właścicieli działek może być przedmiotem indywidualnych ustaleń w trakcie realizacji poszczególnych inwestycji.

4. Finansowanie inwestycji

Finansowanie inwestycji, z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej określonych w planie, odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i zawarte umowy:

- 1) z budżetu Miasta;
- 2) z środków zewnętrznych:
 - a) współfinansowane w ramach m. in.: funduszy pomocowych Unii Europejskiej,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) inwestorów indywidualnych w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości;
- 3) kredytów i pożyczek bankowych.

Inwestycje realizowane będą sukcesywnie, zgodnie z planem inwestycyjnym Miasta, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

Terminy oraz sposób realizacji i finansowania ww. inwestycji określone zostaną w strategiach, planach i programach uchwalanych przez Radę Miejską w Łodzi, w tym m. in. w wieloletnich planach rozwoju i przebudowy poszczególnych sieci, wieloletnich planach inwestycyjnych oraz strategiach rozwoju Miasta.

Miasto wykorzysta wszystkie możliwości dla pozyskiwania funduszy w celu realizacji zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do jego zadań własnych.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi
Tomasz Kacprzak