



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 23 lutego 2018 r.

Poz. 996

UCHWAŁA NR LXVI/1685/18 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 25 stycznia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie Alei gen. Władysława Sikorskiego oraz ulic: Gontyny, Pawilońskiej, gen. Józefa Sowińskiego, Sasanek i Zgierskiej

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 2017 r. poz. 1875 i 2232 oraz z 2018 r. poz. 130) 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 2017 r. poz. 1073 i 1566), w związku z 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) oraz art. 548 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. poz. 1566 i 2180), Rada Miejska w Łodzi uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie Alei gen. Władysława Sikorskiego oraz ulic: Gontyny, Pawilońskiej, gen. Józefa Sowińskiego, Sasanek i Zgierskiej, zwanego dalej „planem”, wraz z jej integralnymi częściami w postaci:

- 1) rysunku planu, wykonanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1.

§ 2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” uchwalonego uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.

§ 3. 1. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące oraz oznaczenia informacyjne, zgodnie z legendą oznaczeń zamieszczoną na rysunku planu.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie:

- 1) ustaleń zawartych w rozdziale 2 uchwały;
- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3 uchwały;
- 3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

4. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale należy rozumieć jako:

- 1) cechy historyczne zabytku – elementy zabytku stanowiące wartość historyczną, artystyczną lub naukową określone na podstawie akt archiwalnych i dokumentów ewidencyjnych;
- 2) dach mansardowy - dach o łamanej połaci, której niższa część ma spadek większy niż 60°, a wyższa – spadek mniejszy niż 30°;
- 3) dach płaski – dach o spadku połaci do 15°;
- 4) elewacja frontowa - zewnętrzną powierzchnię ściany budynku, znajdującą się od strony przestrzeni publicznych;
- 5) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do drogi publicznej, innego ciągu komunikacyjnego lub placu publicznego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 6) infrastruktura techniczna – systemy, przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 7) instalacja artystyczna – konstrukcja przestrzenna realizowana w celu podniesienia estetyki miejsca;
- 8) linia rozgraniczająca – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 9) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) elementów nadwieszów, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - c) tarasów, werand i ogrodów zimowych,
 - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - e) instalacji artystycznych,
 - f) zewnętrznych warstw izolacji termicznej okładzin oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie dla budynków istniejących;
- 10) linia zabudowy obowiązująca – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 50% powierzchni ściany frontowej budynku;
- 11) linia zabudowy równoległa – wyznaczoną na rysunku planu linię zabudowy nieprzekraczalną, z nakazem lokalizowania ściany frontowej budynku wzdłuż tej linii lub równoległe do niej w odległości nie większej niż 10,0 m;
- 12) miejsce zmiany linii zabudowy – punkt wskazany na rysunku planu, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;

- 13) podniesienie standardów jakości użytkowania - działania budowlane przy budynkach istniejących obejmujące w szczególności: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych, przeszkleń podwórek;
- 14) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
- 15) przeznaczenie terenu – sposób wykorzystania terenu określony w ustaleniach szczegółowych, w zakresie funkcji zabudowy i zagospodarowania, które razem z niezbędnymi obiektami budowlanymi i urządzeniami tworzą całość funkcjonalno-przestrzenną, odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które przeważa na danej działce,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 16) renaturyzacja – proces przywrócenia środowisku stanu naturalnego, możliwie bliskiego stanowi pierwotnemu sprzed wprowadzenia w nim zmian przez człowieka;
- 17) system NCS - system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z napisu „NCS S”, czterech cyfr, z których dwie pierwsze oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie - poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbol koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego - Y, czerwonego - R, niebieskiego - B, zielonego - G) lub kolor neutralny - N;
- 18) system RAL - system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z napisu „RAL” oraz czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają przynależność koloru do umownie określonych grup odcieni (np. RAL10xx - grupa odcieni żółtych, RAL90xx - grupa odcieni białych i czarnych);
- 19) tablica informacyjna – przedmiot materialny przeznaczony lub służący do ekspozycji treści informacyjnych niestanowiący reklamy o płaskiej powierzchni wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 20) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfry oznaczają numer porządkowy terenu, a litery podstawowe przeznaczenie terenu;
- 21) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 22) usługi lokalne – nieuciążliwe usługi z zakresu: oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, turystyki, gastronomii, administracji, biurowości, finansów, rzemiosła usługowego oraz zamieszkania zbiorowego;
- 23) usługi uciążliwe – działalność usługową powodującą przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla funkcji podstawowych danego terenu;
- 24) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 25) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 26) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 27) wysokość zabudowy – określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzoną od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków - do najwyższego punktu dachu;
- 28) zabudowa frontowa – budynki o funkcji mieszkaniowej lub usługowej, lokalizowane na działce od strony przestrzeni publicznej, które nie obejmują obiektów pomocniczych i technicznych, chyba że z ustaleń planu wynika inaczej;
- 29) zabudowa istniejąca – budynki istniejące lub posiadające ostateczną decyzję o udzieleniu pozwolenia na budowę w dniu wejścia w życie planu;

- 30) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności – budynki mieszkalne wielorodzinne, w których liczba lokali nie przekracza siedmiu;
- 31) zielen izolacyjna – zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone o zwartej strukturze albo formie w postaci regularnych (rzędowych) nasadzeń lub szpalerów, stanowiące strefę łagodzącą negatywne oddziaływanie komunikacji i infrastruktury.

2. Określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji - w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ochrona i kształtowanie elementów zagospodarowania przestrzennego w postaci:
 - a) układu urbanistycznego osiedla Julianów poprzez kształtowanie zabudowy, zieleni i układu komunikacyjnego,
 - b) naturalnego obniżenia dolinnego rzeki Brzozy;
- 2) w zakresie lokalizowania obiektów budowlanych:
 - a) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) zakaz realizacji wolnostojących budynków innych niż zabudowa frontowa w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii zabudowy wyznaczonych od strony przestrzeni publicznej, który nie dotyczy portierni, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej,
 - c) zakaz lokalizacji ścian budynków bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z przestrzenią publiczną,
 - d) dopuszczenie wycofania zabudowy frontowej względem linii zabudowy obowiązującej na działkach o szerokości frontu mniejszej niż 10,0 m,
 - e) dla działek budowlanych, dla których wyznaczono więcej niż jedną linię zabudowy inną niż linia zabudowy nieprzekraczalna nakaz lokalizacji obiektu budowlanego zgodnie z przynajmniej jedną z tych linii,
 - f) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:
 - zlokalizowanej w całości poza liniami zabudowy – dopuszczenie wyłącznie remontu lub przebudowy,
 - zlokalizowanej w części poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy do parametrów określonych w planie oraz rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
 - zlokalizowanej w obrębie linii zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy bez konieczności jej realizacji w linii zabudowy obowiązującej,
 - g) dopuszczenie, dla budynków zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg, prowadzenia działań ograniczonych wyłącznie do bieżącej konserwacji oraz remontów służących zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania;
- 3) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:
 - a) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy określony w ustaleniach szczegółowych dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy 0,5,
 - c) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:

- przekraczającej maksymalną intensywność lub maksymalną powierzchnię zabudowy – dopuszczenie remontu i przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
- nieosiągającej minimalnej intensywności – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania, bez konieczności osiągnięcia parametrów określonych w planie,
- równej lub przekraczającej maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie zwiększenia wysokości o maksimum 0,5 m - wyłącznie w przypadku zmiany formy dachu;

4) w zakresie kształtowania zabudowy:

- a) dla zabudowy frontowej o dachach kalenicowych nakaz kształtowania kierunku głównej kalenicy dachu, a w przypadku zabudowy frontowej o dachach płaskich lub kopertowych nakaz kształtowania układu ścian zewnętrznych – równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wytyczonej wzdłuż drogi, przy której znajduje się wjazd na daną nieruchomość,
- b) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości 50,00 m n.p.t. i większej;

5) w zakresie kolorystyki i materiałów wykończeniowych obiektów:

- a) zabytkowych - zgodnie z ustaleniami w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- b) nakaz stosowania nie więcej niż trzech z wymienionych materiałów wykończeniowych dla ścian: tynk, kamień, beton architektoniczny, metal, włókno - cement, ceramika budowlana, drewno, szkło,
- c) nakaz stosowania nie więcej niż trzech z wymienionych kolorów dla ścian:
 - naturalna kolorystyka materiałów wykończeniowych, takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, metal, drewno, szkło,
 - dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:

System i edycja	Zawartość czerni (dwie pierwsze cyfry)	Poziom chromatyczności (dwie kolejne cyfry)	Symbol koloru (po myślniku)	Opis barw
NCS S	maks. 40	maks. 20	od G30Y do G90Y, Y, od Y10R do Y80R	neutralne, biele, szarości, ugry, przełamane róże, oliwkowe zielenie
	45 lub 50	maks. 10		
	maks. 75	maks. 02	pełny zakres	neutralne, biele, szarości, grafity

- d) nakaz stosowania dla zewnętrznej stolarki i zewnętrznej ślusarki naturalnej kolorystyki drewna i metalu lub kolorystyki spośród barw: grafitowej, odpowiadającej w systemie RAL barwie 7016, szarej – 7001, 7010 lub 7039, ciemnobrązowej – 8017, ciemnozielonej – 6005, oliwkowozielonej – 6003 lub 6013, pistacjowej – 6019, kości słoniowej – 1014, perłowej – 1013 lub białej – 9003,
- e) dla dachów innych niż płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w postaci:
 - blachy lub materiału bitumicznego w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, grafitowym lub naturalnym,
 - dachówki w kolorze ceglastym, szarym lub grafitowym,
 - szkła,
- f) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w lit. b, c, d, e w przypadku:

- zastosowania rozwiązań kolorystycznych i materiałowych wynikających z cech historycznych zabytku,
- akcentów lub detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 5% elewacji, a dla obiektów użyteczności publicznej mniejszej niż 20%;

6) w zakresie lokalizacji urządzeń technicznych:

- a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków, takich jak klimatyzatory, anteny, przewody kominowe, za wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków,
- b) dopuszczenie umieszczania na elewacjach frontowych skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej, a skrzynek przyłączy gazowych również na ogrodzeniach, wyłącznie jako wbudowanych w ścianę lub ogrodzenie oraz pod warunkiem zastosowania kolorystyki dla widocznej części skrzynek odpowiadającej barwie elewacji lub ogrodzenia, w które są wbudowane, lub w kolorze grafitowym odpowiadającym barwie 7016 w systemie RAL,
- c) dopuszczenie lokalizacji masztów telekomunikacyjnych na dachach budynków o wysokości nie mniejszej niż 12,0 m,
- d) dopuszczenie zakładania na obiektach budowlanych elementów trakcji, znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;

7) w zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) obowiązują parametry określone w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3,
- b) parametry te nie dotyczą działek:
 - wydzielonych pod nowe drogi publiczne oraz wewnętrzne, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej,
 - powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

§ 6. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny: dróg publicznych i wewnętrznych oraz zieleni naturalnej i izolacyjnej:

- 1) nakaz stosowania tablic i znaków informacyjnych zgodnych z systemem informacji miejskiej (SIM);
- 2) nakaz wkomponowania naziemnych urządzeń technicznych w zagospodarowanie terenu;
- 3) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych.

§ 7. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami:

- a) od 1KDL do 6KDL,
- b) od 1KDD do 10KDD;

2) teren szkoły publicznej oraz ośrodka opieki społecznej oznaczony symbolem 6U;

3) teren przedszkola publicznego oznaczony symbolem 4U;

4) teren publicznego obiektu ochrony zdrowia – żłobka oznaczony symbolem 5U;

5) publicznie dostępne tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolem 1WS, 2WS, 3WS.

2. Ustalenie w ust. 1 nie wyklucza możliwości realizacji inwestycji celu publicznego na pozostałych terenach w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. Ustala się następujące zasady i warunki sytuowania tablic informacyjnych: zakaz stosowania tablic informacyjnych:

- 1) powodujących zasłanianie bądź przesłanianie: znaków systemu informacji miejskiej (SIM), kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego, detali architektonicznych, otworów okiennych, drzwiowych i wentylacyjnych;
- 2) utrudniających poruszanie się, w tym ograniczających przejścia i dojazdy.

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wynikające z potrzeb ochrony środowiska:

- 1) nakaz zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, wylesień oraz terenów usług 2U i 3U;
- 3) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce leśnej lub wodnej;
- 4) zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych oraz starorzeczy;
- 5) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,
 - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 6) w zakresie ochrony powietrza:
 - a) nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza,
 - b) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - c) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych;
- 7) w zakresie obszarów zagrożonych zalaniem wodami powodziowymi o prawdopodobieństwie Q1% wskazanych na rysunku planu wprowadza się:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem:
 - budowli przeciwpowodziowych,
 - dróg i infrastruktury technicznej na zasadach określonych w planie,
 - b) zakaz gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody oraz prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, a w szczególności ich składowania,
 - c) zakaz wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie ochrony wód:
 - a) nakaz zaopatrzenia w wodę z istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody podziemnej,
 - c) nakaz odprowadzania ścieków bytowych w oparciu o istniejącą lub projektowaną miejską sieć kanalizacji sanitarnej lub istniejącą miejską sieć kanalizacji ogólnospławnej,
 - d) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do indywidualnych oczyszczalni ścieków, w przypadku braku dostępu do sieci kanalizacyjnej,

- e) zakaz gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych,
 - f) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do wód i do ziemi,
 - g) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach terenu, z odprowadzeniem ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w zakresie prawo wodne, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej,
 - h) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
 - i) zakaz zasypywania i likwidacji cieków wodnych, stawów, oczek wodnych, mokradeł okresowych i stałych oraz rowów melioracyjnych spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych;
- 9) w zakresie ochrony powierzchni ziemi:
- a) zakaz dokonywania niwelacji terenu, która powoduje zmianę ukształtowania terenu o więcej niż 0,5 m w stosunku do rodzimego gruntu - za wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji infrastrukturalnych, drogowych, budowli przeciwpowodziowych oraz jako elementu rekultywacji technicznej terenu,
 - b) nakaz urządzania dla każdej nieruchomości miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku;
- 10) w zakresie ochrony korytarzy ekologicznych wprowadza się nakaz stosowania rozwiązań techniczno-budowlanych umożliwiających zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych w terenach ZNa i WS;
- 11) w zakresie ochrony przed hałasem wskazuje się tereny chronione akustycznie w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska:
- a) oznaczone na rysunku planu symbolami MN, jako należące do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) oznaczone na rysunku planu symbolami MW, MWn, jako należące do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, jako należące do terenów mieszkaniowo - usługowych,
 - d) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 4U, 5U, 6U, jako należące do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: ZNa, jako należące do terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

2. Zakazy, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą:

- 1) prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody;
- 2) zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa;
- 3) likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych;
- 4) realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 10. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, wymienione w tabeli w ustaleniach szczegółowych i wskazane graficznie na rysunku planu;
- 2) dla zabytków wymienionych w pkt. 1 ustala się ochronę poprzez:
 - a) nakaz trwałego zachowania zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków,
 - b) zakaz prowadzenia na działce w miejscu lokalizacji zabytku, robót budowlanych innych niż budowa budynku z odtworzeniem cech historycznych zabytku, w przypadku gdy zabytek uległ zniszczeniu,
 - c) nakaz, uwzględnienia cech historycznych zabytku, przy prowadzeniu robót budowlanych,

- d) w przypadku wymiany stolarki lub ślusarki nakaz zachowania jednolitych podziałów, profili, detali i kolorystyki w całym budynku,
- e) zakaz termomodernizacji ścian zewnętrznych budynków prowadzącej do utraty cech historycznych zabytku, z dopuszczeniem stosowania farb i tynków termomodernizacyjnych,
- f) dla elewacji tynkowanych – nakaz stosowania najwyżej trzech kolorów, przy czym dopuszczalne są kolory wyłącznie z tej samej gamy barw: neutralnych, ugrów, szarości, przełamanych róż, oliwkowych zieleni odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu: NCS S, dwie pierwsze cyfry od 00 do 30, dwie kolejne cyfry od 00 do 20, symbol od B50G do (przez G, Y, R) R50B lub cyfry od 0000 do 5000, symbol N, w tym: jednego koloru dla powierzchni ścian, jednego (najjaśniejszego) dla detalu architektonicznego oraz jednego (najciemniejszego) dla partii cokołu, z dopuszczeniem stosowania kolorystyki zgodnie z cechami historycznymi zabytku,
- g) dla fragmentów elewacji wykonanych drewnem - nakaz zachowania materiału wykończeniowego oraz zakaz termomodernizacji zewnętrznej,
- h) w przypadku wymiany pokrycia dachowego nakaz stosowania odpowiednio: dla dachów, innych niż płaskie dachówki betonowej, ceramicznej lub blachy a dla dachów płaskich - blachy lub papy,
- i) zakaz montowania na ścianach zewnętrznych elewacji frontowych: widocznych przyłączy instalacyjnych i urządzeń technicznych, skrzynek elektrycznych i telekomunikacyjnych wystających poza powierzchnię lica elewacji,
- j) zakaz stosowania PCV, jako materiału stosowanego do wykonania parapetów, rynien i rur spustowych,
- k) zakaz stosowania rolet zewnętrznych z wyłączeniem tych, które stanowią cechę historyczną zabytku.

§ 11. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) wskazuje się na rysunku planu pomnik przyrody - dąb szypułkowy zlokalizowany na nieruchomości przy ul. Bema 6 w granicach terenu 4U i oznaczony na rysunku planu ustanowiony zarządzeniem Nr 8/90 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10 stycznia 1990 r. w sprawie uznania tworów przyrody na terenie województwa łódzkiego za pomniki przyrody i ochrony tych pomników (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 3 poz. 24);
- 2) dla pomnika przyrody wymienionego w pkt 1 obowiązują zasady ochrony zgodnie z uchwałą Nr XCI/1612/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2010 r. w sprawie ustalenia zasad ochrony dla ustanowionych pomników przyrody oraz zniesienia ochrony prawnej w odniesieniu do niektórych obiektów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. poz. 251);
- 3) wskazuje się granice użytku ekologicznego „Mokradła Brzozy”, dla którego obowiązują zasady jego ochrony zgodnie z uchwałą Nr LVIII/1105/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 maja 2009 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego „Mokradła Brzozy” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. poz. 257).

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów określonych w przepisach odrębnych wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek określono w ustaleniach szczegółowych w rozdziale 3.

2. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 13. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych, stałych naniesień oraz drzew:

- a) w pasach ochronnych od projektowanych przewodów wodociągowych oraz od przewodów kanalizacyjnych wskazanych na rysunku planu zakaz realizacji zabudowy i stałych naniesień, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków oraz aktów prawa miejscowego dotyczących zasad dostarczania wody i odprowadzania ścieków,
 - b) w strefach kontrolowanych od gazociągów – obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu lokalizacji sieci gazowych,
 - c) zakaz nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 2,5 m od rzutu przewodu ciepłowniczego wody gorącej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w pasie ochronnym wskazanym na rysunku planu od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV wynoszącym 18,0 m od osi linii po jej obu stronach;
- 3) w przypadku likwidacji przebiegu sieci uzbrojenia terenu, o których mowa w pkt 1 i 2, zakazy dotyczące stref kontrolowanych i pasów ochronnych nie obowiązują;
- 4) zakaz lokalizacji:
- a) usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) usług uciążliwych,
 - c) usług w zakresie obsługi komunikacji, takich jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe i stacje obsługi samochodów z wyłączeniem terenów 2U, 3U.

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych poprzez:

- 1) dopuszczenie remontu, przebudowy i rozbudowę istniejącego układu ulicznego;
- 2) dopuszczenie budowy nowych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;
- 3) obsługę komunikacyjną obszaru planu przez docelowy układ drogowo-uliczny w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;
- 4) ulice tworzące układ umożliwiający połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym: istniejąca ulica Zgierska oraz ulica gen. Józefa Sowińskiego, znajdujące się poza granicami planu;
- 5) ulice stanowiące elementy połączeń w ramach podstawowego wewnętrznego układu drogowego poprzez istniejące ulice lokalne:
 - a) 1KDL (ul. gen. Józefa Bema),
 - b) 2KDL (ul. Przedwiośnie),
 - c) 3KDL (ul. Sasanek),
 - d) 4KDL, 5KDL (ul. Konarowa),
 - e) 6 KDL (ul. Pawilońska częściowo poza granicami planu);
- 6) ulice stanowiące układ uzupełniający:
 - a) 1KDD (ul. Szczęśliwa),
 - b) 2KDD, 3KDD (ul. Julii Zbijewskiej),
 - c) 4KDD (ul. Gontyny częściowo poza granicami planu),
 - d) 5KDD, 6KDD (ul. Świetlana),
 - e) 7KDD, 8KDD, (ul. Światowida),
 - f) 9KDD (ul. Jakuba Jasińskiego),
 - g) 10KDD (ul. gen. Franciszka Kleeberga);
- 7) istniejące drogi wewnętrzne: 1KDW, 2KDW i 4KDW;

8) projektowany odcinek ul. Przedwiośnie do ul. Jasińskiego 3KDW;

9) obsługa komunikacyjna terenów:

- a) za pomocą zjazdów indywidualnych i publicznych z wyznaczonych w planie dróg publicznych i wewnętrznych, przyległych do terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa,
- b) z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, przy zachowaniu następujących warunków:
 - minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających 7,0 m,
 - dla dróg bez wylotu, służących obsłudze powyżej dwóch działek – obowiązek zakończenia placem do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa.

§ 15. 1. Ustala się liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dotyczącą, nowo projektowanych budynków lub ich części:

1) dla samochodów osobowych - minimum:

- a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych - 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,
- b) dla hoteli, budynków zamieszkania zbiorowego – 1 miejsce parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
- c) dla usług administracyjno-biurowych – 2 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
- d) dla usług handlu – 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni sprzedaży,
- e) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych oraz dla budynków gastronomicznych - 10 miejsc parkingowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,
- f) dla pozostałych usług - 2 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej;

2) dla rowerów - minimum:

- a) dla budynków mieszkalnych lub mieszkań w budynkach mieszkalno - usługowych - 1 stanowisko na dwa mieszkania,
- b) dla budynków handlowych lub części handlowych budynków - 5 stanowisk na 500 m² powierzchni użytkowej,
- c) dla hoteli co najmniej dwugwiazdkowych i pensjonatów - 2 stanowiska na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- d) dla pozostałych usług - 5 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej.

2. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów należy określać:

- 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglać w górę do kolejnej liczby całkowitej;
- 2) poprzez sumowanie ilości miejsc parkingowych wymaganych dla poszczególnych części budynku.

3. Nie ustala się liczby miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dotyczącej istniejących budynków.

4. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, przeznaczyć należy na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

§ 16. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) wyposażanie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu zgodnie z ustaleniami planu, z zachowaniem możliwości lokalizowania budynków na podstawie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 4) nakaz lokalizacji przewodów sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako podziemnych;
- 5) nakaz lokalizacji przewodów sieci elektroenergetycznych, jako podziemnych z wyłączeniem przewodów, które jedynie jako naziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń lub pojazdów.

2. Określa się warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym:

- 1) w zakresie systemu doprowadzenia wody wskazuje się magistralę wodociągową zlokalizowaną wzdłuż ulic Pawilońskiej i Sikorskiego, jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę;
- 2) w zakresie systemu odprowadzania ścieków bytowych wskazuje się Kolektor V oraz Kolektor IVf, jako podstawowy odbiornik ścieków;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych wskazuje się ciek wodny rzeki Brzozy, jako podstawowy odbiornik nadmiaru wód;
- 4) w zakresie systemu doprowadzania gazu przewodowego wskazuje się gazociąg średniego ciśnienia Dn 150 zlokalizowany w ul. Zgierskiej oraz gazociągi niskiego ciśnienia Dn 200 zlokalizowane w ul. Gen. Józefa Sowińskiego i Al. Gen. Władysława Sikorskiego, jako podstawowe elementy zaopatrzenia w gaz;
- 5) w zakresie systemu doprowadzenia sieci ciepłej wskazuje się rurociągi wody gorącej 2xDn 160 zlokalizowane w rejonie Al. Gen. Władysława Sikorskiego, jako podstawowy element zaopatrzenia w ciepło;
- 6) w zakresie systemu zasilania elektroenergetycznego wskazuje się Rejonowe Punkty Zasilania: EC III 110/15 kV oraz Radogoszcz 110/15 kV, jako podstawowe elementy sieci zaopatrzenia w energię elektryczną.

§ 17. 1. Ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości, służącą określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30% dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MW, MWn, U.

2. Dla terenów nie wymienionych w ust. 1 znajdujących się na obszarze planu, nie ustala się stawki procentowej z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 18. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 22MN, 23MN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi lokalne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi handlu,
 - b) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku i nazwa	Szczegółowy zakres ustaleń
E2	ul. Bema 21-dom rezydencjonalny (12MN)	- zakaz nadbudowy i rozbudowy budynków, - zakaz zmiany geometrii dachu, - zakaz montażu okien połaciowych.
E5	ul. Sowińskiego 24 – dom mieszkalny (22MN)	
E8	ul. Sowińskiego 20 - dom mieszkalny (22MN)	

4. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) typologię budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych: budynki wolno stojące;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - dla działek budowlanych o powierzchni do 800 m²: maksimum 35%,
 - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 800 m² do 1000 m²: maksimum 30%,
 - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m²: maksimum 20%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - dla działek budowlanych o powierzchni do 800 m²: minimum 0,2, maksimum 0,6,
 - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 800 m² do 1000 m²: minimum 0,2, maksimum 0,5,
 - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m²: minimum 0,2, maksimum 0,4,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla działek budowlanych o powierzchni do 800 m²: minimum 35%,
 - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 800 m² do 1000 m²: minimum 45%,
 - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m² do 1300 m²: minimum 50%,
 - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1300 m²: minimum 60%;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) dachy budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowych:
 - w terenach: 4MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 22MN: dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 25° - 45°,
 - w terenach 1MN, 2MN, 23MN: wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 25° oraz dachy płaskie,
 - b) dachy budynków gospodarczych, garażowych oraz kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej: płaskie lub o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,
 - c) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowych o dachach płaskich: maksimum 8,5 m,
 - dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°: maksimum 9,5 m,
 - dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 35°: maksimum 10,5 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży: maksimum 4,5 m,
 - maksymalna wysokość kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej 3,5 m;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce,
- b) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, na odcinku nie dłuższym niż 10,0 m.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) dla terenu 15MN - 1500 m²;
- 2) dla terenu 1MN, 2MN, 4MN- 1000 m²;
- 3) dla terenu 11MN - 800 m²;
- 4) dla terenu 23MN, 16MN - 650 m²;
- 5) dla terenu 12MN, 13MN, 14MN, 22MN – 500 m².

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnię działki: minimum 500 m²;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 90°.

§ 19. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi lokalne,
 - b) usługi handlu,
 - c) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) typologię budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych:
 - a) w terenach, 3MN, 6MN, 7MN, MN8, 9MN, 10MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN i 21MN: budynki w zabudowie szeregowej,
 - b) w terenach 5MN: budynki w zabudowie atrialnej;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej: maksimum 70%,
 - b) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimum 0,3, maksimum 1,5,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla działek budowlanych o powierzchni do 300 m²: minimum 10%,
 - dla działek budowlanych o powierzchni od 300m² do 500m²: minimum 20%;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) dachy budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowych: dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 25°- 45°,

b) dachy budynków gospodarczych i garażowych oraz kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej: płaskie lub o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,

c) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°: maksimum 9,5 m,
- dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 35°: maksimum 10,5 m,
- dla budynków gospodarczych i garaży: maksimum 4,5 m,
- maksymalna wysokość kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej 3,5 m;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji -

- a) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych w bryle budynku mieszkalnego,
- b) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych dobudowanych do budynku mieszkalnego.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) dla terenu 5MN – 300 m²;
- 2) dla terenu 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 18MN, 21MN – 250 m²;
- 3) dla terenu 3MN, 19MN, 17MN, 20MN - 200 m²;
- 4) dla terenu 6MN – 100 m².

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnię działki: minimum 200 m²;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 7,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 90°.

§ 20. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MWn do 7MWn, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności,
 - b) usługi lokalne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku i nazwa	Szczegółowy zakres ustaleń
E1	ul. Bema 17 - willa Witolda Witkowskiego (1MWn)	- zakaz nadbudowy i rozbudowy budynków, - zakaz zmiany geometrii dachu, - zakaz montażu okien połaciowych.
E3	ul. Bema 27a - willa z oficyną (2MWn)	
E6	ul. Sowińskiego 26 - budynek mieszkalny (4MWn)	
E7	ul. Sowińskiego 32 - budynek mieszkalny (5MWn)	

4. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej:

- w terenie 1MWn, 6MWn: maksimum 15%,
- w terenie 3MWn, 4MWn, 5MWn, 7MWn: maksimum 20%,
- w terenie 2MWn: maksimum 25%,

b) intensywność zabudowy działki budowlanej:

- w terenie 1MWn, 3MWn, 6MWn: minimum 0,2 maksimum 0,4,
- w terenie 4MWn, 5MWn: minimum 0,3 maksimum 0,6,
- w terenie 2MWn: minimum 0,5 maksimum 0,7,
- w terenie 7MWn: minimum 1,6 maksimum 1,8,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej:

- w terenie 7MWn: minimum 30%,
- w terenie 2MWn, 3MWn, 4MWn, 5MWn,: minimum 40%,
- w terenie 1MWn, 6MWn: minimum 50%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych, usługowych nie będących zabytkami - maksimum 12,0 m,
- b) wysokość budynków gospodarczych i garaży: maksimum 4,5 m,
- c) geometria dachów budynków mieszkalnych, usługowych nie będących zabytkami - dachy dwuspadowe z dopuszczeniem mansardowych lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 25°- 45°,
- d) dachy budynków gospodarczych i garażowych: płaskie,
- e) maksymalna wysokość kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej 3,5 m,
- f) geometria dachów obiektów infrastruktury technicznej – dachy płaskie;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji - dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, na odcinku nie dłuższym niż 20,0 m.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 1700 m².

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki - minimalna - 1700 m²;
- 2) szerokość frontu działki - minimalna - 50,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 85° do 95°.

§ 21. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MW, 2MW, 3MW obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi lokalne,

b) infrastruktury techniczna.

3. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – maksymalna powierzchnia zabudowy 40%,
- b) intensywność zabudowy - minimum 1,0, maksimum 2,0,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 10 %;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) dla terenów 1MW, 2MW wysokość zabudowy - maksimum 20,0 m,
- b) dla terenów 3MW wysokość zabudowy - maksimum 15,0 m,
- c) geometria dachów budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe z dopuszczeniem naczółkowych lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 25°- 45°,
- d) maksymalna wysokość kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej 3,5 m,
- e) geometria dachów obiektów infrastruktury technicznej – dachy płaskie;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) dopuszczenie realizacji funkcji usługowej wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego, o powierzchni stanowiącej nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej mieszkania,
- b) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 3000 m².

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki - minimalna - 3000 m²;
- 2) szerokość frontu działki - minimalna - 50,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 85° do 95°.

§ 22. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - maksimum 40%,
- b) intensywność zabudowy działki budowlanej - minimum 0,1, maksimum 0,6,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - minimum 10%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy - maksimum 12,0 m,
- b) wysokość budynków gospodarczych i garażowych – maksimum 3,5 m,

- c) geometria dachów budynków usługowych - dachy płaskie,
- d) geometria dachów budynków gospodarczych i garażowych - dachy płaskie;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) dopuszczenie realizacji funkcji mieszkaniowej o powierzchni stanowiącej nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej poszczególnych budynków,
- b) dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce,
- c) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych w odległości mniejszej niż 20,0 m od linii zabudowy wyznaczonych od strony przestrzeni publicznej,
- d) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych w bryle budynku usługowego.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 1500 m².

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki - minimalna - 1500 m²;
- 2) szerokość frontu działki - minimalna - 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 70° - 90°.

§ 23. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami 4U i 6U, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi oświaty,
 - b) usługi opieki społecznej i zdrowotnej,
 - c) zabudowa sportowo - rekreacyjna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - maksimum 15%,
 - b) intensywność zabudowy działki budowlanej - minimum 0,1, maksimum 0,8,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - minimum 30%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) dla terenu 6U wysokość zabudowy budynków:
 - usługowych - maksimum 18,0 m,
 - dla obiektu sali gimnastycznej – maksimum 15,0 m,
 - gospodarczych i garażowych – maksimum 4,5 m,
 - gospodarczych zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną – maksimum 3,5 m,
 - b) dla terenu 6U geometria dachów budynków:
 - usługowych - wielospadowe o spadkach 20°- 40° lub dachy płaskie,

- dla obiektu sali gimnastycznej – dach płaski, dwu lub wielospadowy o spadku 35°-45° lub kolebkowy,
- gospodarczych i garażowych – dachy dwuspadowe, wielospadowe o spadku 20° - 40° lub płaskie,
- gospodarczych i garażowych zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną – dachy płaskie,

c) dla terenu 4U wysokość zabudowy budynków usługowych – maksimum 12,0 m,

d) dla terenu 4U geometria dachów budynków usługowych – dachy płaskie;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- dla terenu 6U dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
- dla terenu 6U dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, na odcinku nie dłuższym niż 10,0 m.
- dla terenu 4U dopuszczenie lokalizacji funkcji gospodarczych i garażowych wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 2000 m².

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki - minimalna - 3000 m²;
- 2) szerokość frontu działki - minimalna - 40,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 70° - 90°.

§ 24. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem 5U, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi zdrowia,
 - b) usługi opieki społecznej i zdrowotnej,
 - c) zamieszkania zbiorowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi lokalne,
 - b) infrastruktura technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków na terenie wskazuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków:

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku i nazwa	Szczegółowy zakres ustaleń
E4	ul. Świetlana 11/15 -dom rezydencjonalny z budynkiem gospodarczym	- zakaz nadbudowy i rozbudowy budynków, - zakaz zmiany geometrii dachu, - zakaz montażu okien połaciowych.

4. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - maksimum 20%,

- b) intensywność zabudowy działki budowlanej - minimum 0,1, maksimum 0,3,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - minimum 50%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy budynków nie będących zabytkami:
 - usługowych oraz zamieszkania zbiorowego - maksimum 12,0 m,
 - gospodarczych i garażowych – maksimum 4,5 m,
 - b) geometria dachów budynków nie będących zabytkami:
 - usługowych oraz zamieszkania zbiorowego – dachy dwuspadowe z dopuszczeniem mansardowych lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 25°- 45° lub dachy płaskie,
 - gospodarczych i garażowych – dachy dwuspadowe, wielospadowe o spadku 20° - 40° lub płaskie,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
- a) dopuszczenie wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów gospodarczych i garażowych, obiektów infrastruktury technicznej, obiektów i placów na pojemniki służące do gromadzenia odpadów stałych w odległości od linii rozgraniczających tereny budowlane od przestrzeni publicznych mniejszej niż 15,0 m.
5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 3500 m².
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
- 1) powierzchnia działki - minimalna - 3500 m²;
 - 2) szerokość frontu działki - minimalna - 40,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 70°-90°.
- § 25. 1.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZNa, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.
2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni naturalnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - las, infrastruktura techniczna.
3. W zakresie warunków zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji elementów wyposażenia terenu, takich jak: ławki, kosze na śmieci, latarnie wykonanych w tej samej stylistyce, kolorze i materiale;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń gospodarki wodnej;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu – wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 90%;
 - 5) nakaz prowadzenia na gruntach leśnych trwale zrównoważonej gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa o lasach;
 - 6) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i nadwodnych z wyjątkiem działań wynikających z potrzeby przepływu wód powierzchniowych i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych;
 - 7) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przepływu wód powierzchniowych lub utrzymaniem, budową, odbudową i naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
 - 8) zakaz gromadzenia ścieków, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody;

9) zakaz składowania odpadów i magazynowania złomu.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki - minimalna - 50 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki - minimalna - 250,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 75° - 105°.

§ 26. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1WS do 3WS, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

3. W zakresie warunków zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) nakaz utrzymania rzeki Brzozy w dotychczasowym przebiegu, z możliwością przeprowadzenia jej renaturyzacji;
- 2) nakaz zachowania powszechnego dostępu do wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem urządzeń służących gospodarce wodnej oraz mostów;
- 4) zakaz niszczenia, uszkodzania lub przekształcania obszaru, z wyjątkiem wykonywania prac związanych z gospodarką wodną, w tym z ochroną przeciwpowodziową;
- 5) zakaz gromadzenia ścieków, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody;
- 6) zakaz sadzenia nowych drzew i krzewów, z wyjątkiem roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służących do wzmacniania brzegów.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZI obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń izolacyjna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy z możliwością dokonywania wyłącznie bieżącej konserwacji, remontów oraz przebudowy;
- 3) dopuszczenie lokalizacji elementów wyposażenia terenu, takich jak: ławki, kosze na śmieci, latarnie wykonanych w tej samej stylistyce, kolorze i materiale;
- 4) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu – wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80%.

§ 28. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KS, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - parking naziemny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - maksimum 10%,
 - b) intensywność zabudowy działki budowlanej – minimum 0,01, maksimum 0,05,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - minimum 30%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - maksimum 4,5 m,
 - b) geometria dachów - dachy płaskie;
- 3) nakaz utwardzenia parkingu w sposób umożliwiający infiltrację wód opadowych i roztopowych poprzez nawierzchnie przepuszczalne;
- 4) nakaz wykonania nasadzeń zieleni izolacyjnej wokół parking, osiągającej wysokość do 1,8 m.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki - minimalna - 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działki - minimalna - 50,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 75° - 105°.

§ 29. 1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL, KDD obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - ulice wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni, obiekty małej architektury, drogi dla rowerów.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się:

- 1) dla ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDL – ulica gen. Józefa Bema:
 - a) klasa L - lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,0 m do 16,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL - ulica Przedwiośnie:
 - a) klasa L - lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 18,0 m do 23,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) nakaz zachowania, nasadzenia i uzupełnienia szpalerów drzew, zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL - ul. Sasanek:
 - a) klasa L - lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających od 22,0 m do 25,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) nakaz zachowania, nasadzenia i uzupełnienia szpalerów drzew, zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 4) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDL, 5KDL - ul. Konarowa:
 - a) klasa L - lokalna,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających od 15,0 m do 17,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDL – ul. Pawilońska częściowo położona poza granicami planu:
 - a) klasa L - lokalna,
 - b) szerokość między granicą obszaru objętego planem a zachodnią linią rozgraniczającą - zmienna od 10,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD - ul. Szczęśliwa:
 - a) klasa D - dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 13,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) ulica zakończona placem do zawracania od strony terenu 1ZN;
- 7) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD - ul. Zbijewskiej:
 - a) klasa D - dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem 3KDD – ul. Zbijewskiej:
 - a) klasa D - dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD - ul. Gontyny częściowo położona poza granicami planu:
 - a) klasa D - dojazdowa,
 - b) szerokość między granicą obszaru objętego planem a zachodnią linią rozgraniczającą - zmienna od 5,5 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) nakaz zachowania, nasadzenia i uzupełnienia szpalerów drzew, zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 10) dla ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem 5KDD – ul. Świetlana:
 - a) klasa D - dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 22,0 m do 22,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) nakaz zachowania, nasadzenia i uzupełnienia szpalerów drzew, zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 11) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD - ul. Świetlana:
 - a) klasa D - dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 22,5 m do 23,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD - ul. Światowida:
 - a) klasa D - dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,5 m do 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDD - ul. Światowida:
 - a) klasa D - dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,5 m do 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KDD - ul. Jakuba Jasińskiego:
 - a) klasa D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,0 m do 15,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

15) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDD - ul. gen. Franciszka Kleeberga:

a) klasa D - dojazdowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 13,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg wewnętrznych wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;

2) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń, obiekty małej architektury.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno- technicznych ustala się:

1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW – istniejąca ulica bez nazwy - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5,5 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW - ul. Gontyny - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6,0 m do 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDW - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,0 m do 11,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

4) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDW - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,0 m do 14,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

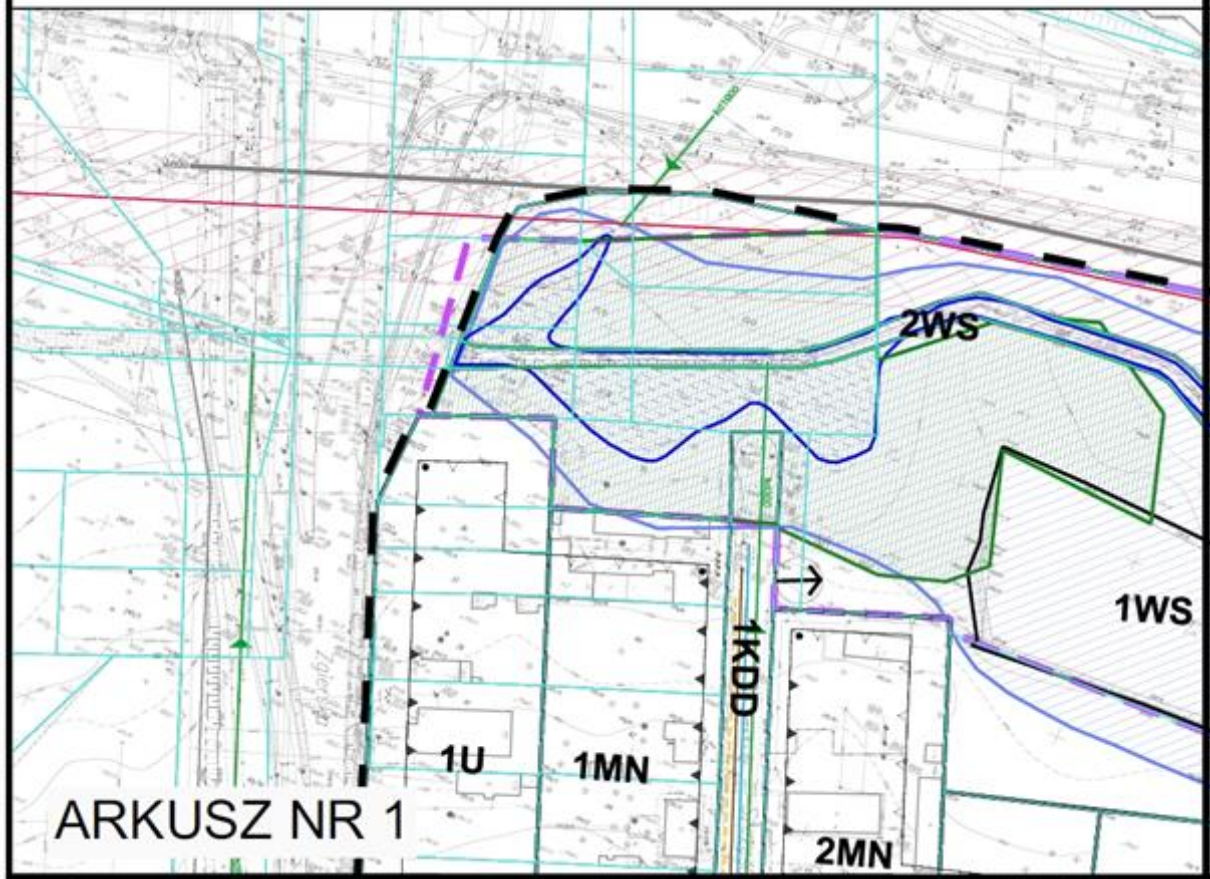
wz. Przewodniczącego
Rady Miejskiej w Łodzi

Paweł BLIŹNIUK
Wiceprzewodniczący Rady

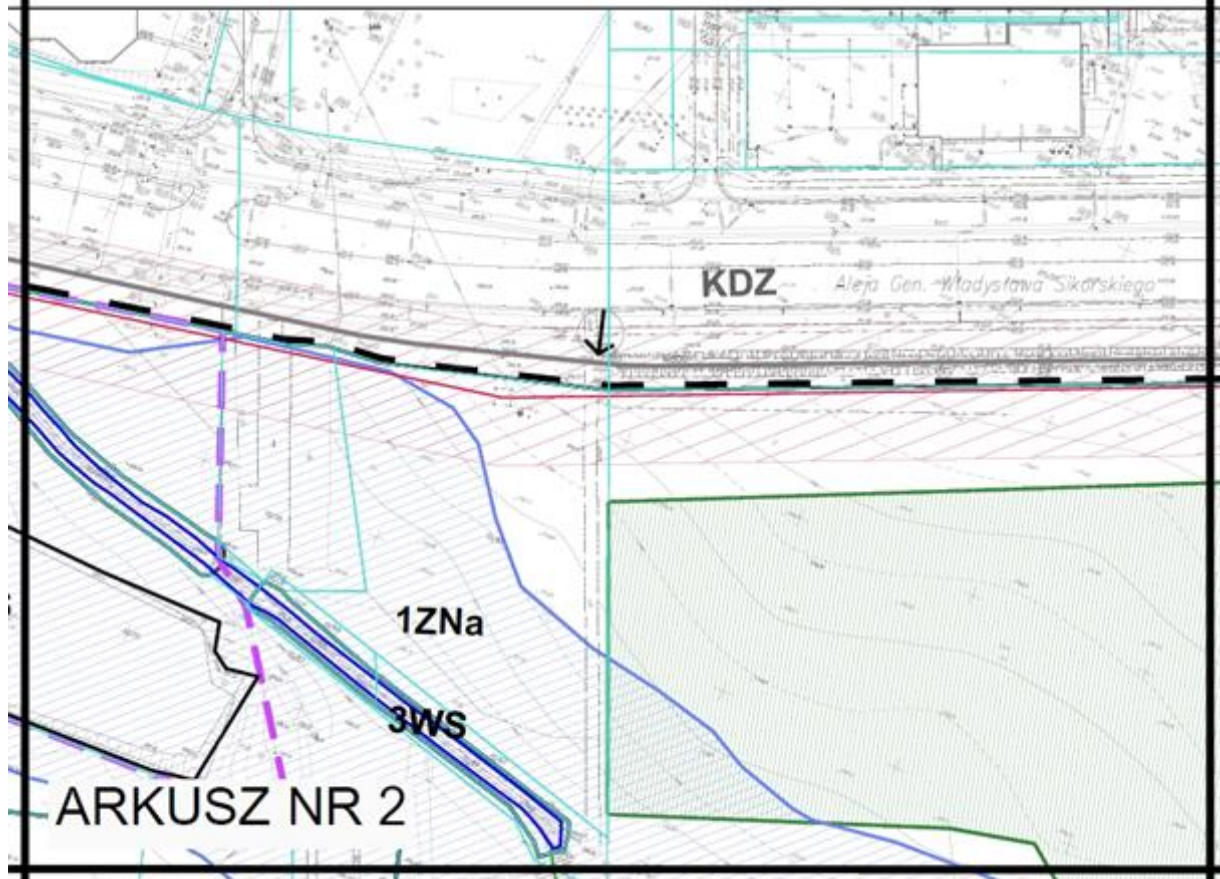
Załącznik Nr 1
do uchwały Nr LXVI/1685/18
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 25 stycznia 2018 r.



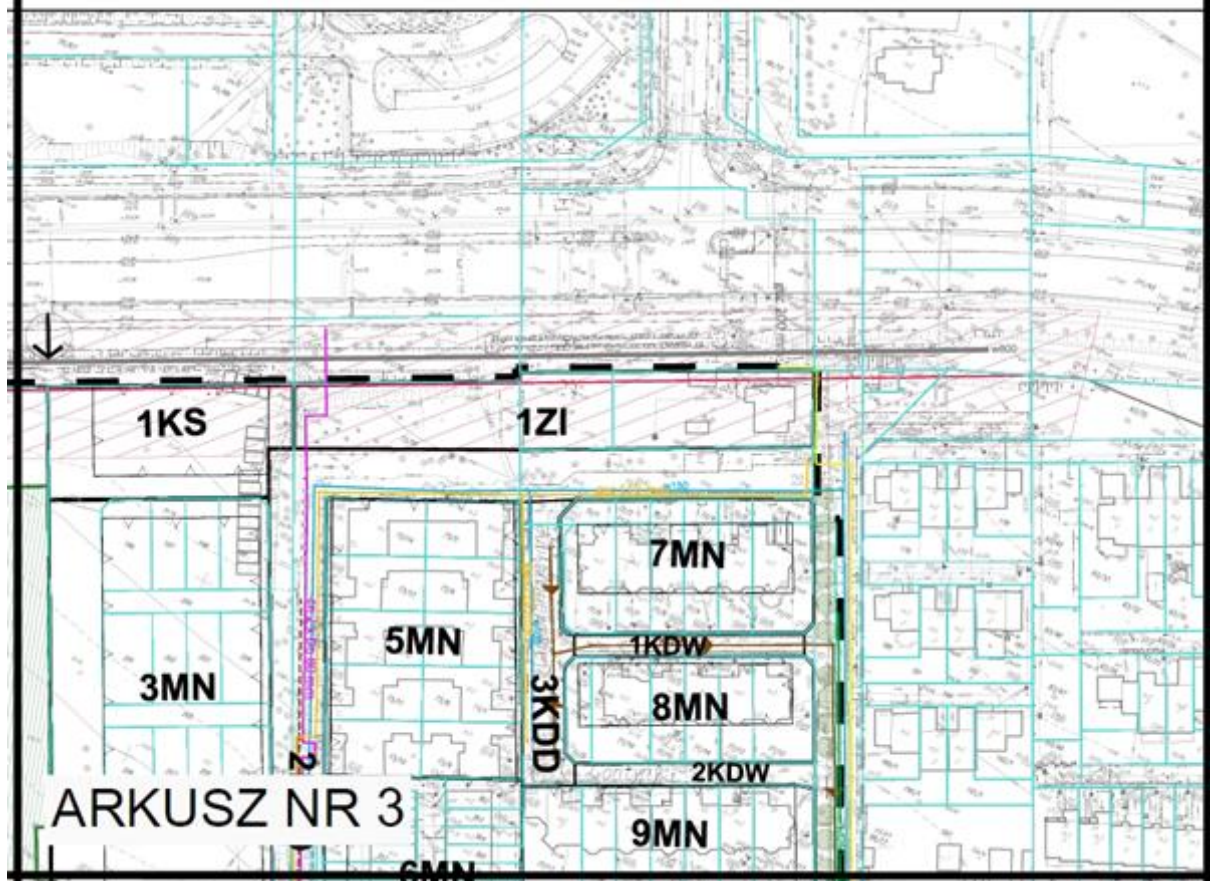
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru

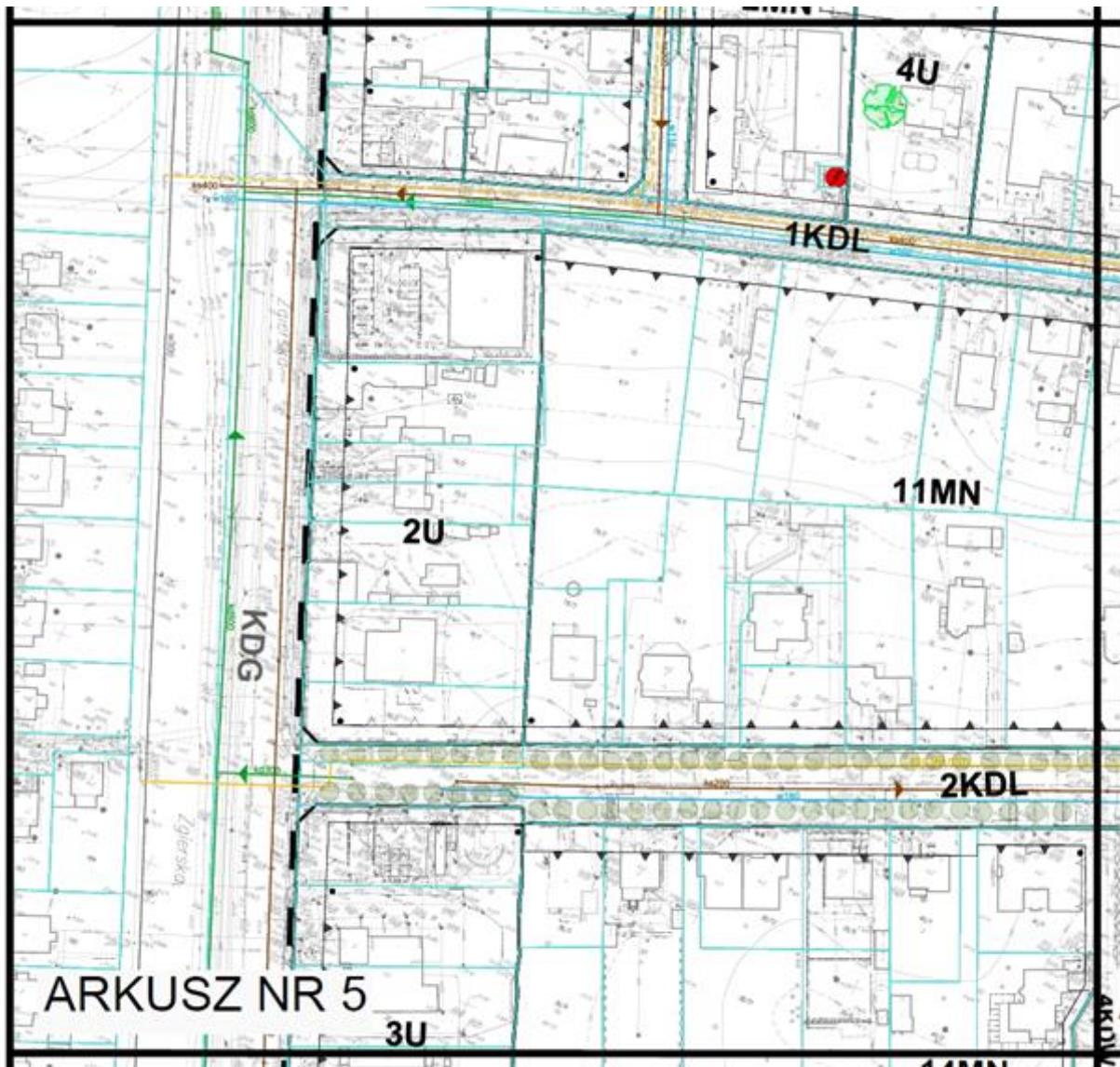


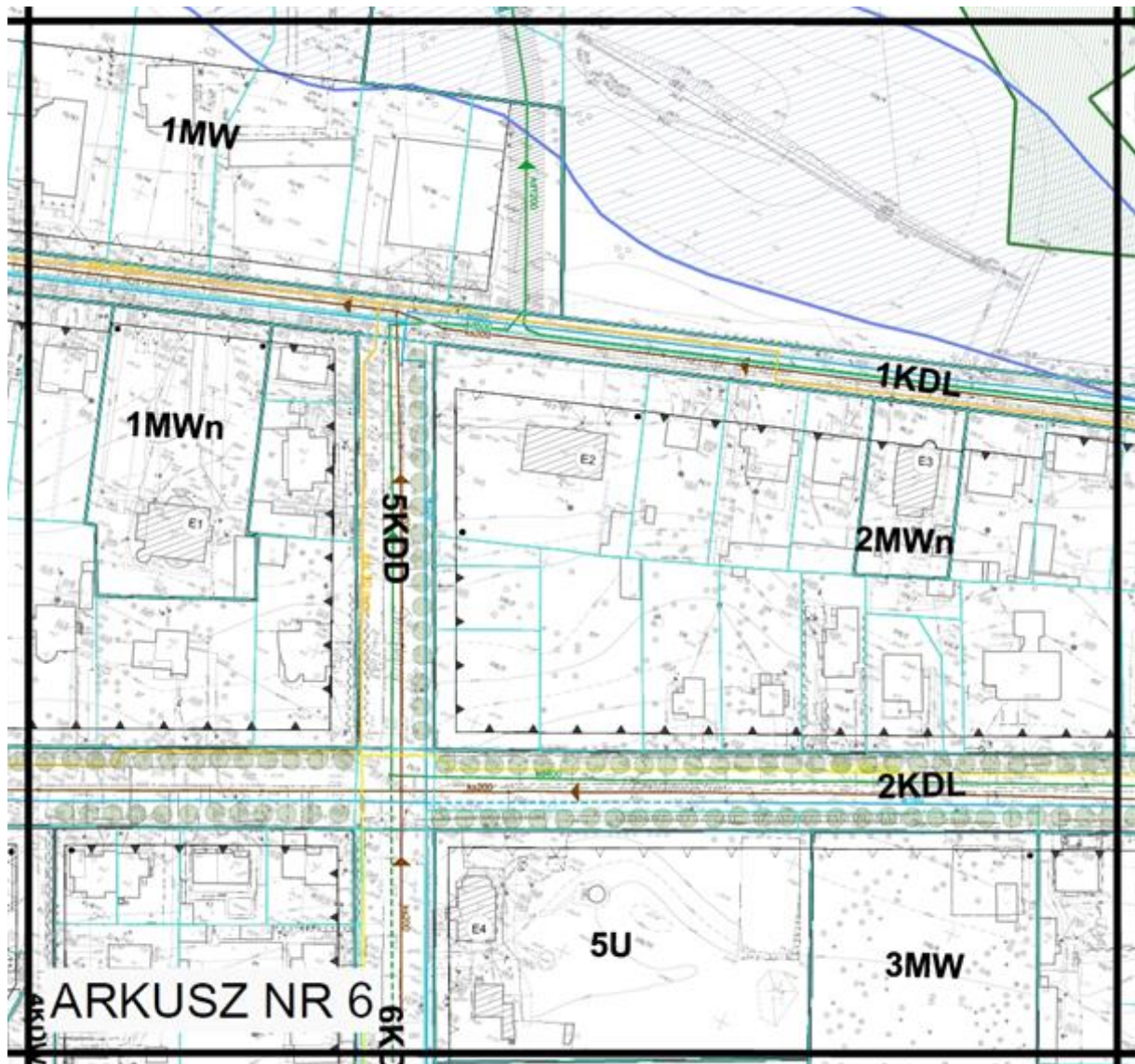
staru miasta Łodzi położonej w rejonie Alei gen. Władysława Sikorskiego oraz

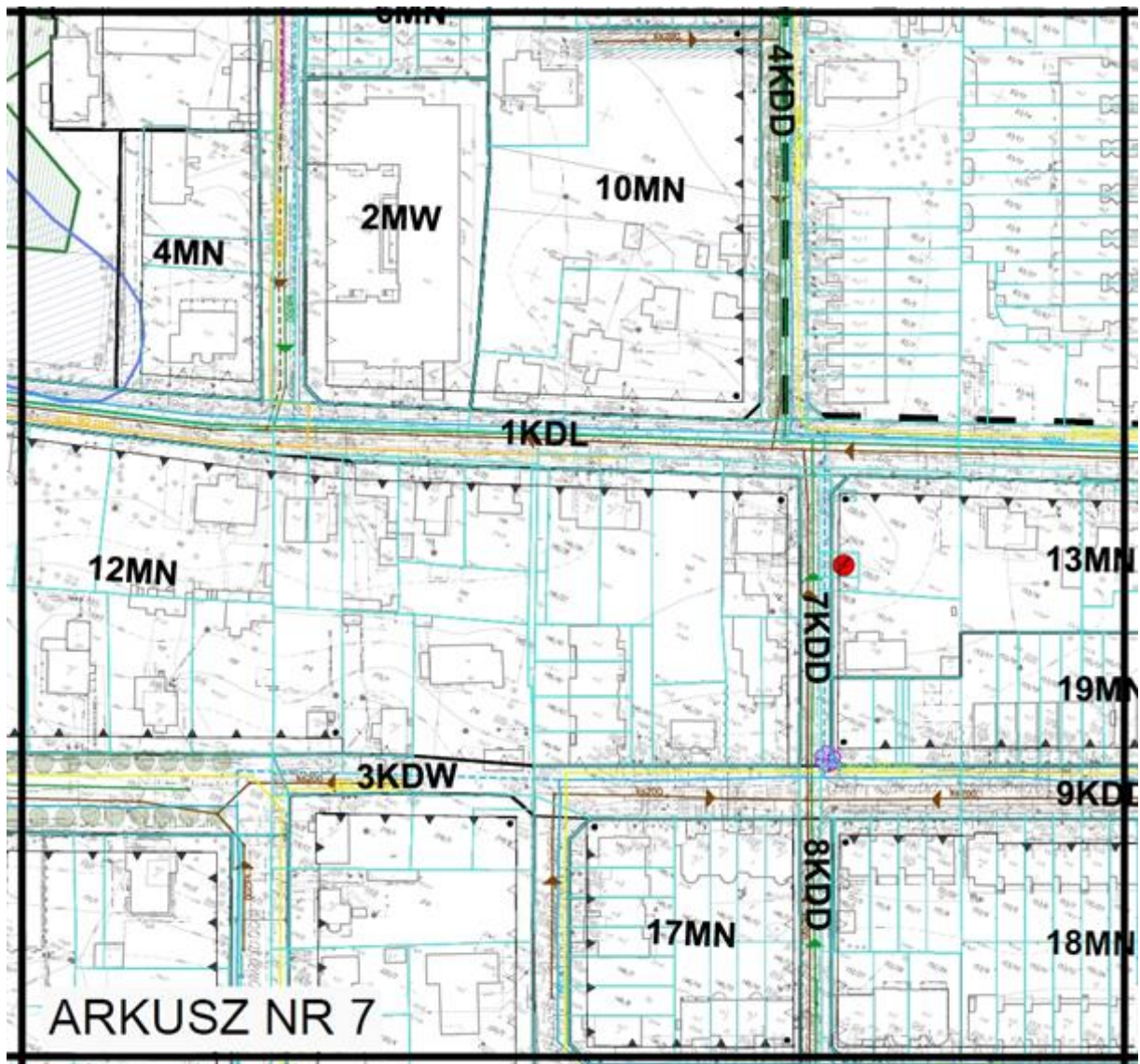


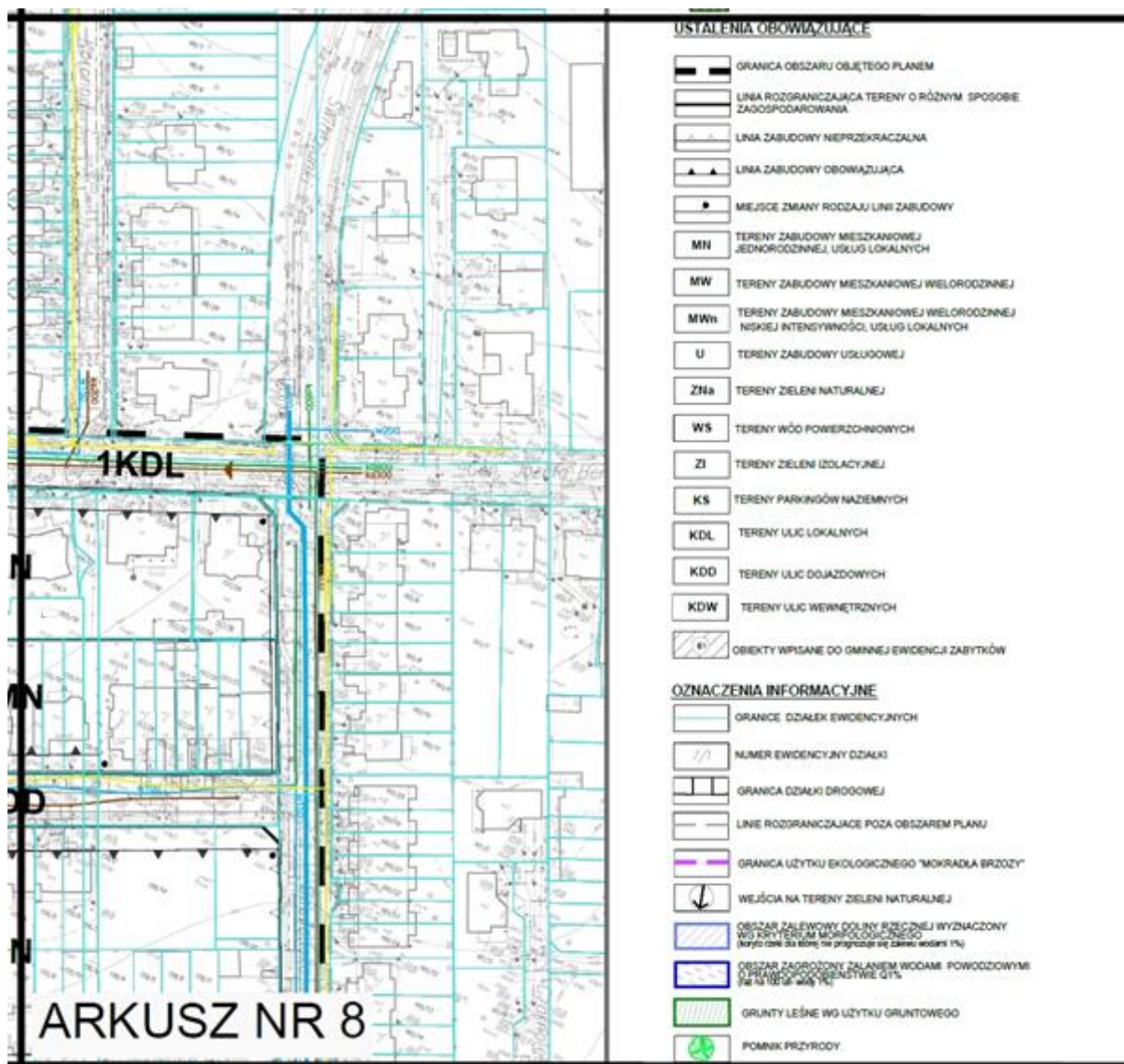
z ulic: Gontyny, Pawilońskiej, gen. Józefa Sowińskiego, Sasanek i Zgierskiej.

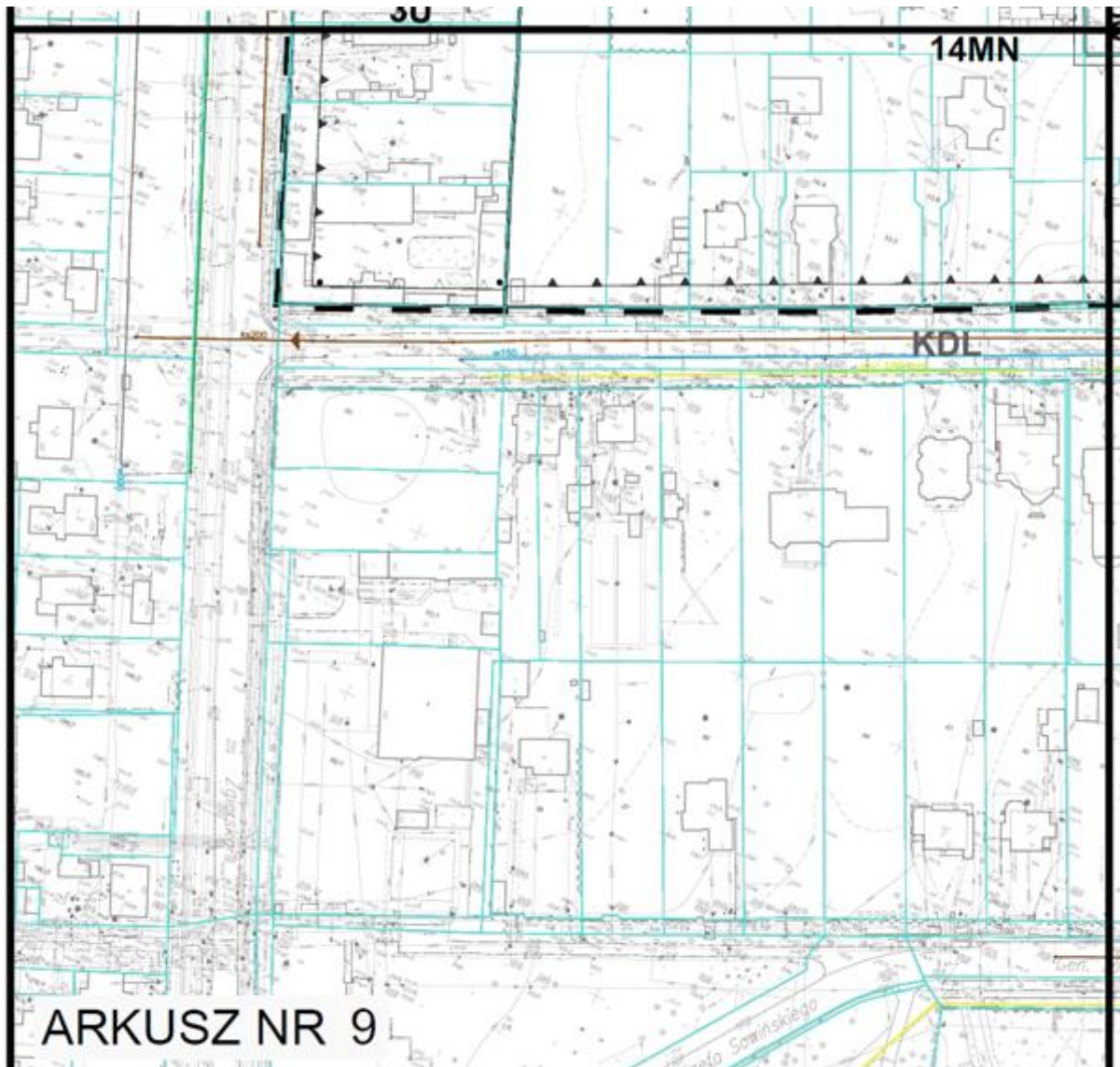


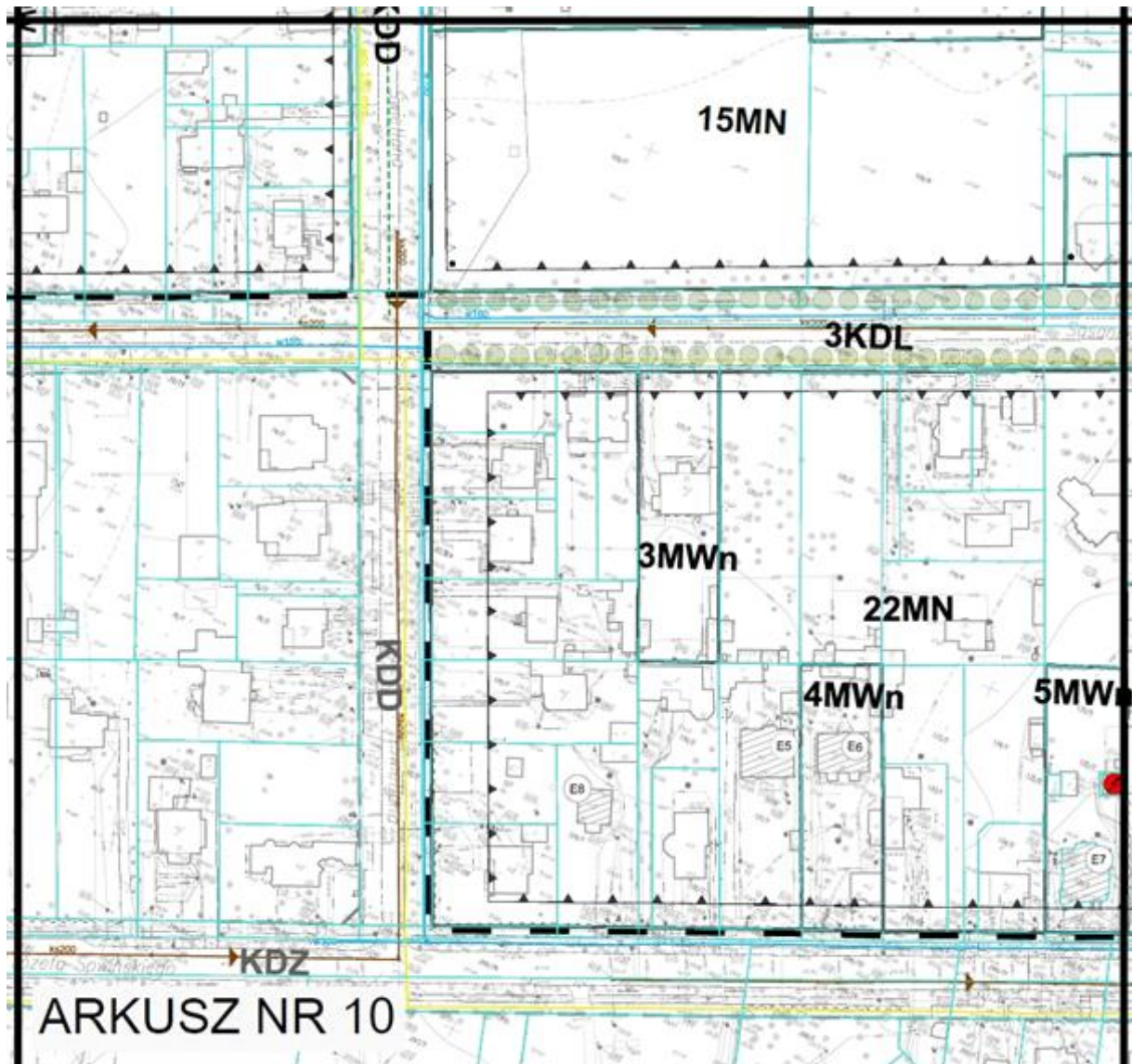


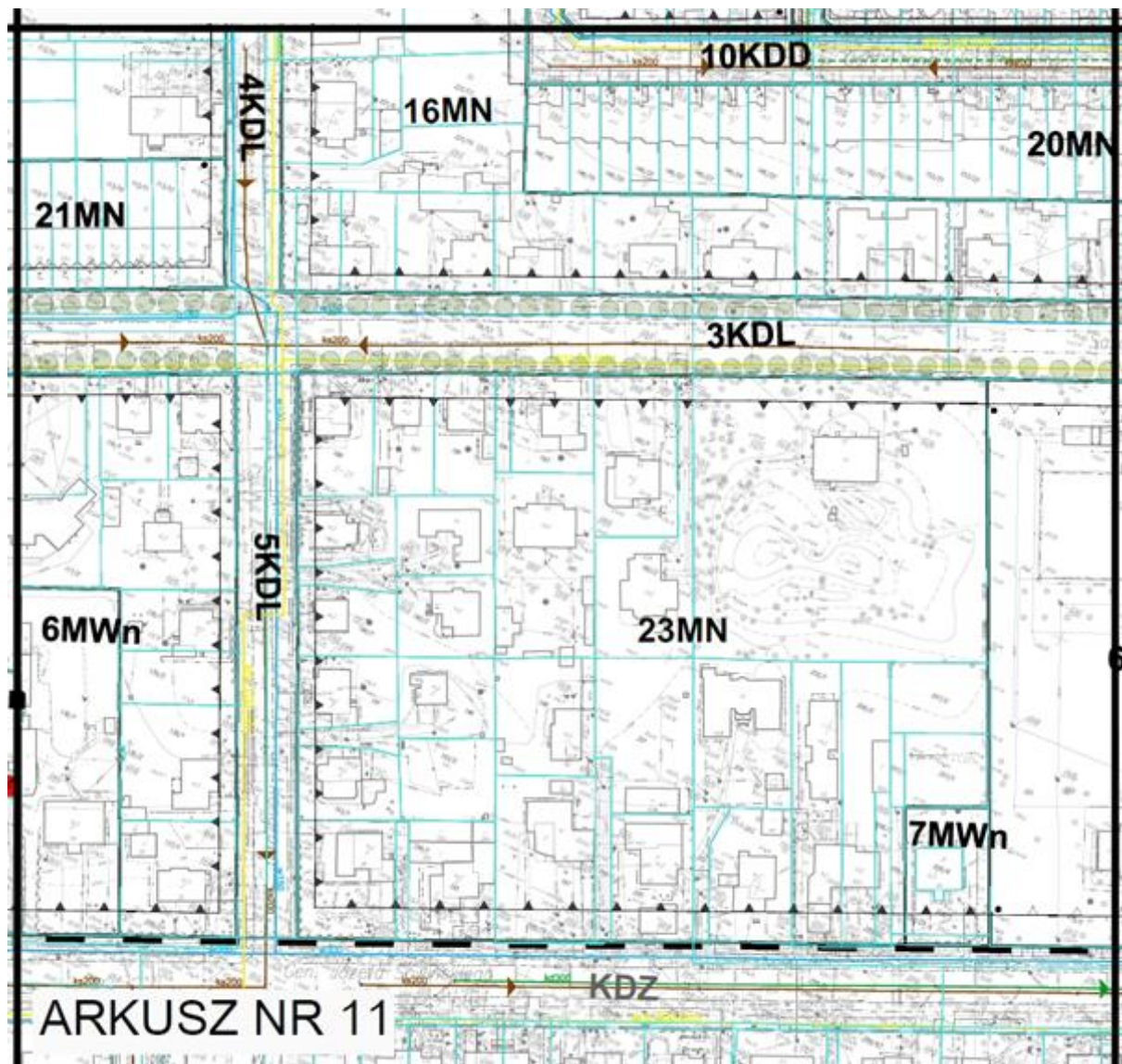


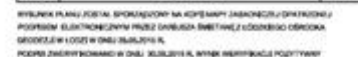












USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE



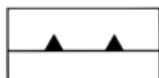
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA



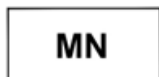
LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA



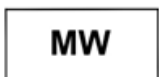
LINIA ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCA



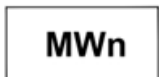
MIEJSCE ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY



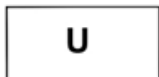
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, USŁUG LOKALNYCH



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ



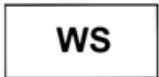
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ NISKIEJ INTENSYWNOŚCI, USŁUG LOKALNYCH



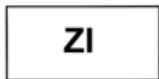
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ



TERENY ZIELENI NATURALNEJ



TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH



TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ



TERENY PARKINGÓW NAZIEMNYCH



TERENY ULIC LOKALNYCH



TERENY ULIC DOJAZDOWYCH



TERENY ULIC WEWNĘTRZNYCH



OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
	NUMER EWIDENCYJNY DZIAŁKI
	GRANICA DZIAŁKI DROGOWEJ
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE POZA OBSZAREM PLANU
	GRANICA UŻYTKU EKOLOGICZNEGO "MOKRADŁA BRZOZY"
	WEJŚCIA NA TERENY ZIELENI NATURALNEJ
	OBSZAR ZALEWOWY DOLINY RZECZNEJ WYZNACZONY WG KRYTERIUM MORFOLOGICZNEGO (koryto rzeki dla której nie prognozuje się zalewu wodami 1%)
	OBSZAR ZAGROŻONY ZALANIEM WODAMI POWODZIOWYMI O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE Q1% (raz na 100 lat- wody 1%)
	GRUNTY LEŚNE WG UŻYTKU GRUNTOWEGO
	POMNIK PRZYRODY
	CENNE OKAZY DRZEW
	SZPALERY DRZEW
	ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE - KUBATUROWE
	ISTNIEJĄCA LINIA NAPOWIERTRZNA WN 110 kV
	PAS OCHRONNY OD NAPOWIERTRZNEJ LINII WN110 kV
	ISTNIEJĄCA MAGISTRAŁA WODOCIAGOWA
	ISTNIEJĄCY WODOCIĄG
	PROJEKTOWANY WODOCIĄG
	ISTNIEJĄCY KANAŁ SANITARNY
	PROJEKTOWANY KANAŁ SANITARNY
	ISTNIEJĄCY KANAŁ DESZCZOWY
	PROJEKTOWANY KANAŁ DESZCZOWY
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG NISKIEGO CIŚNIENIA
	PROJEKTOWANY GAZOCIĄG NISKIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	PROJEKTOWANY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCY CIEPŁOCIĄG WODY GORĄCEJ
	PASY OCHRONNE OD SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ I DESZCZOWEJ

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LXVI/1685/18
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 25 stycznia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie Alei gen. Władysława Sikorskiego oraz ulic: Gontyny, Pawilońskiej, gen. Józefa Sowińskiego, Sasanek i Zgierskiej wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie Alei gen. Władysława Sikorskiego oraz ulic: Gontyny, Pawilońskiej, gen. Józefa Sowińskiego, Sasanek i Zgierskiej został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 8 września 2017 r. do 10 października 2017 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 27 października 2017 r. **wpłynęło 15 uwag.**

Uwaga Nr 1

- wpłynęła 16 października 2017 r.,
- dotyczy działki nr 109/7, w obrębie B-25, przy ul. Sasanek 24/26 w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka jest przeznaczona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (15MN).

Pan Piotr Libacki - jako właściciel działki wnosi o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego z 15MN - teren zabudowy jednorodzinnej na MW - teren zabudowy wielorodzinnej. W przyszłości chciałby wybudować na powyższej działce stylową kamienicę, w której będzie mogło zamieszkać kilka rodzin. Dokładnie byłby to budynek z garażem podziemnym, parterem oraz dwoma piętrami. Czyli porównywalny do nieruchomości jaka powstała przy ul. Przedwiośnie 27 (oznaczona jako 3MW), która częściowo graniczy z jego działką (północno-wschodni róg).

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie dopuszczenia możliwości budowy budynku wielorodzinnego dla terenów, na których położona jest działka wnoszącego uwagę. Podstawowym celem sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona założenia urbanistycznego w postaci osiedla mieszkaniowego z zabudową mieszkaniową jednorodziną przed powstawaniem na jego obszarze budynków mieszkaniowych wielorodzinnych. Założeniem projektu planu jest uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach istniejących budynków jednorodzinnych. Plan miejscowy wskazuje tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym tej o niskiej intensywności (posiadającej od 3 do 7 lokali mieszkalnych), wyłącznie w obrębie pojedynczych nieruchomości, na których w momencie sporządzania projektu planu znajdowały się już istniejące budynki mieszkaniowe wielorodzinne.

Uwaga Nr 2

- wpłynęła 19 października 2017 r.,
- dotyczy działki nr 112/4, 114/12 oraz części działek 114/11 i 114/18, w obrębie B-25, przy ul. Konarowej 16 w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka 112/4 jest przeznaczona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (15MN), działka nr 114/12 oraz części działek 114/11 i 114/18, w obrębie B-25 na tereny istniejącej drogi – ul. Konarowa (4KDL).

Pan Robert Rosiak reprezentowany przez adw. Annę Bednarczyk - Wągrowską – wnosi uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Miasta Łodzi położonej w rejonie Al. W. Sikorskiego oraz ulic Gontyny, Pawilońskiej, Sowińskiego, Sasanek i Zgierskiej.

Projekt planu zawiera zbyt duże ograniczenia zabudowy nieruchomości będącej własnością składającego uwagi, a ponadto pomija wykonane wcześniej analizy urbanistyczne, przeprowadzane dla tego obszaru w ramach postępowań administracyjnych o wydanie warunków zabudowy.

Mocodawca jest właścicielem nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Konarowej nr 16, oznaczonej jako działki nr 114/12, 114/19, 112/4, obręb B-25 i uzyskał dla działki nr 112/4, 114/12 i dla fragmentów działek 114/11 i 114/18, położonych w Łodzi przy ul. Konarowej nr 16 w obrębie B-25, ostateczną Decyzję wydaną przez Prezydenta Miasta Łodzi nr DAR-UA-VIII.385.2015 o warunkach zabudowy. Wydanie ww. decyzji zostało poprzedzone obowiązkową analizą urbanistyczną, której wyniki pozwoliły na lepsze wykorzystanie tej działki budowlanej, niż obecnie przewiduje projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ww. obszaru.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla w/w obszaru na niekorzyść właściciela ograniczono możliwości zabudowy tej działki.

Zgłasza więc następujące uwagi do projektu m.p.z.p.:

- powierzchnia zabudowy - w ww. decyzji WZ powierzchnia zabudowy wynosi 32% czyli ok. 422 m² w projekcie m.p.z.p. powierzchnia zabudowy jest zbyt mała, gdyż wynosi tylko do 20% czyli 263,8 m². Oznacza to, że właściciel ma w istotny sposób zmniejszony teren do zabudowy w stosunku do określonego w warunkach wynikających z decyzji WZ. Zaznaczyć należy, że zabudowane działki w tym obszarze mają znaczną powierzchnię zabudowy np. działki zabudowane tzw. segmentami. Dlatego kontynuacja dotychczasowej zabudowy leży w interesie ładu przestrzennego. Zaprojektowane obniżenie powierzchni zabudowy w tym obszarze, przeznaczonym głównie na cele mieszkaniowe, nie znajduje uzasadnienia, a istotnie ogranicza prawo własności i prawo do zabudowy własnej nieruchomości. Obszar objęty projektem m.p.z.p. leży w granicach dużego miasta, co uzasadnia intensywną zabudowę nawet w obszarach zabudowy jednorodzinnej. Grunty w tym rejonie miasta są drogie i winny służyć zabudowie o charakterze miejskim, która charakteryzuje się większym procentem zabudowy.
- dach - przewidziany był w ww. decyzji WZ dach płaski, od 0 do 30 stopni. W projekcie m.p.z.p. przewidziano wyłącznie dachy pochyle ze spadkiem od 25 aż do 45 stopni. W okolicy jest bardzo dużo dachów płaskich, a analiza urbanistyczna potwierdziła, że nachylenie dachów w obszarze analizowanym wynosi mniej od 0 do 30 stopni. Dach płaski jest więc kontynuacją stanu istniejącego w okolicy i podkreśla miejski charakter zabudowy. Dlatego brak uzasadnienia dla żądania od właścicieli, wznoszenia budynków wyłącznie z dachami nachylonymi i to w ściśle miejskich warunkach.
- pow. czynna przyrodniczo - została znacznie podwyższona i tak w decyzji WZ powierzchnia czynna przyrodniczo wynosi 50% czyli ok. 668 m², zaś w projekcie m.p.z.p. powierzchnia ta wynosi aż min 60% czyli 801,6 m². Stanowi to wzrost terenu zielonego o prawie 150 m² i to w warunkach miejskich działek. Podwyższenie tego wskaźnika nie ma uzasadnienia gdyż teren jest położony w ścisłej zabudowie jednorodzinnej ale dopuszcza handel, usługi co z kolei wymaga np. miejsc parkingowych. Ustalenie wskaźnika z takim przewyższeniem na rzecz funkcji pod zielenią jest dokonane wbrew wiodącej funkcji w tym terenie. Przy takim procencie czynnej przyrodniczo powierzchni wiodącą funkcją jest funkcja pod zielenią.

Do uwagi załączono:

- odpis pełnomocnictwa wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany wskaźników zagospodarowania oraz parametrów kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolem 15MN.

Podstawowym celem sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona osiedla mieszkaniowego z zabudową mieszkaniową jednorodzinną przed powstawaniem na jego obszarze budynków mieszkaniowych o kubaturze budynków wielorodzinnych. Założeniem projektu planu jest uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach istniejących budynków jednorodzinnych.

Dla terenów, na których położona jest działka wnoszącego uwagę, projekt planu ustala parametry dla budynków mieszkalnych wynikające z potrzeby kontynuacji parametrów zabudowy, która występuje nie tylko na działkach graniczących z działką jednego inwestora lub znajdujących się w najbliższym sąsiedztwie tej działki, ale przeważa w danym kwartale ulic, który w obszarze opracowania projektu planu został objęty jedną jednostką urbanistyczną.

Należy wyjaśnić, że zasady wydawania decyzji o warunkach zabudowy, określające parametry inwestycyjne wyłącznie dla jednej działki budowlanej, różnią się w sposób znaczny od zasad konstruowania planu miejscowego, którego głównym założeniem jest kształtowanie ładu przestrzennego w strukturze miejskiej oraz danego osiedla mieszkaniowego jako całości.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla danego terenu uchwalono, plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Uwaga Nr 3

- wpłynęła 25 października 2017 r.,
- dotyczy działki nr 7 w obrębie B-25, przy ul. Bema 11 w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka 7, obręb B-25 jest przeznaczona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (11MN).

Pan Tomasz Turniak – wnosi uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącą zmiany ustalonej obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną, analogicznie do rozwiązania przyjętego po drugiej stronie ul. Bema (długi odcinek od ul. Zgierskiej do Świetlanej) oraz dla działek nr 10 oraz 3/2, budynki w kwartale ulic Bema/ Świetlana/ Przedwiośnie/ Zgierska w znacznej części są naniesieniami pierwotnymi, sprzed II wojny światowej i nie pozbawionymi wartości. Budowane były na dość dużych działkach i dość daleko od ulicy, co nie jest niczym dziwnym na terenach zabudowy jednorodzinnej. Pozostawienie w planie linii zabudowy obowiązującej uniemożliwi tym budynkom nawet minimalną rozbudowę polepszającą jakość życia (typu ganek) i to nawet od stron niewidocznych z ulicy.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględniać.

Wyjaśnienie:

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną. Dla terenu, oznaczonego na rysunku projektu symbolem 11MN, na których położona jest działka wnoszącego uwagę, została wprowadzona obowiązująca linia zabudowy. Wprowadzenie obowiązującej linii zabudowy determinuje lokalizowanie nowych budynków. Wprowadzenie w większości przypadków, w tym wzdłuż ul. Bema, obowiązujących linii zabudowy od strony przestrzeni publicznych na obszarze objętym planem miejscowym ma na celu zachowanie ładu przestrzennego oraz jednolitego układu kompozycyjnego osiedla mieszkaniowego.

Ustalenia projektu planu w § 5 pkt 2 lit. f tiret trzecie, dla budynku zlokalizowanego na działce wnoszącego uwagę, dopuszczają remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących obiektów bez konieczności jej realizacji w linii zabudowy obowiązującej zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

W związku z powyższym uwagę należy uznać za bezpodstawną.

Uwaga Nr 4

- wpłynęła 25 października 2017 r.,
- dotyczy działki nr 10/44 i 10/45 w obrębie B-9, przy ul. Bema 14 i 14a w Łodzi,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka 10/44 i 10/45, obręb B-9 jest przeznaczona na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (1MW).

Pan Tomasz Turniak – wnosi uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotycząca terenu 1MW. *Dla terenu 1MW projekt planu określa wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min 10%, co wg. wnoszącego uwagę jest nieporozumieniem w obszarze o przeważającej zabudowie jednorodzinnej.*

Wnoszący uwagę wnioskuję o ustalenie tego wskaźnika wg „zasad ogólnych”, czyli tak, jak w § 39 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie” – min. 25%.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany powierzchni biologicznie czynnej dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego w projekcie planu symbolem 1MW. Założeniem projektu planu jest m.in. uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących budynków. W projekcie planu zostały wskazane tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyłącznie w obrębie pojedynczych nieruchomości, na których w momencie sporządzenia projektu planu, znajdowały się budynki mieszkaniowe wielorodzinne.

Zgodnie z § 39 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690) na działkach budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, budynki opieki zdrowotnej (z wyjątkiem przychodni) oraz oświaty i wychowania co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić, jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego, jeżeli inny procent nie wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga Nr 5

- wpłynęła 26 października 2017 r.,
- dotyczy działki nr 43 w obrębie B-25, przy ul. Przedwiośnie 17 w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 43, obręb B-25 jest przeznaczona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (14MN).

Pan Robert Pietruszyński – informuje, że na działce nr ewid. 43 realizowana jest nadbudowa i przebudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w oparciu o decyzję pozwolenia na budowę DAR-UA-11.964.2012 i decyzję zamienną nr DAR-UA-II.2070.2017. W jej wyniku na ostatniej kondygnacji powstaje niezależne mieszkanie dla młodego pokolenia rodziny. Przyjęty w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parametr maksymalnej intensywności zabudowy dla działki jest przekroczony i wynosi 0,67. Zamiarem wnoszącego uwagę jest zapewnienie niezależności nowopowstałego mieszkania na ostatniej kondygnacji przez dobudowę klatki schodowej obsługującej nowe mieszkanie naszej córki. Nastąpi wówczas zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do wartości 0,715.

Na podstawie projektu miejscowego planu zagospodarowania rozdz. 2 § 5 pkt 3 lit. c wnoszący uwagę dąży do podniesienia standardu jakości użytkowania, co wg rozdz. 1 § 4 ust. 1 pkt 13 obejmuje w szczególności dobudowę ciągów komunikacji pionowej.

Wnoszący uwagę prosi o wprowadzenie zapisów do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację zamierzeń projektowych:

- dobudowę pionowych ciągów komunikacyjnych - klatek schodowych i szybów windowych;
- dostosowanie obiektów do wymagań uzyskania samodzielności mieszkań w obiektach jednorodzinnych dla istniejących obiektów bez warunku zachowania przyjętego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego parametru maksymalnej intensywności zabudowy dla zainwestowanej już działki.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany wskaźnika intensywności zabudowy dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego w projekcie planu symbolem 14MN.

Podstawowym celem sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona osiedla mieszkaniowego z zabudową mieszkaniową jednorodziną przed powstawaniem na jego obszarze budynków mieszkaniowych o kubaturze budynków wielorodzinnych. Założeniem projektu planu jest uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach istniejących budynków jednorodzinnych.

Założeniem planu jest niedopuszczenie do dużej powierzchni zabudowy oraz proporcjonalne dostosowanie powierzchni zabudowy do powierzchni działki oraz właściwej powierzchni biologicznie czynnej.

Uzyskane pozwolenia na budowę, w oparciu o które są prowadzone prace obejmujące nadbudowę i przebudowę istniejącego budynku mieszkalnego nie tracą mocy prawnej w wyniku przyjęcia przez Radę Miejską w Łodzi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z § 5 pkt 3 lit c projektu planu dla zabudowy istniejącej przekraczającej maksymalną intensywność lub maksymalną powierzchnię zabudowy dopuszcza się remont i przebudowę oraz wykonanie innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania. Przez zabudowę istniejącą rozumiemy budynki istniejące lub posiadające ostateczną decyzję o udzieleniu pozwolenia na budowę w dniu wejścia w życie planu.

Zgodnie z definicją zawartą w § 4 ust. 1 pkt 13 projektu planu podniesienie standardów jakości użytkowania są to działania budowlane przy budynkach istniejących obejmujące w szczególności: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych, przeszkleń podwórek.

Wobec powyższego wprowadzenie proponowanych przez wnoszącego uwagę zmian w projekcie planu jest niezasadne.

Uwaga Nr 6

- wpłynęła 27 października 2017 r.,
- dotyczy działki nr 108/3 w obrębie B-25, przy ul. Przedwiośnie w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 108/3, obręb B - 25 jest przeznaczona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (12MN).

Pani Patrycja Kędzierska oraz Pan Michał Fisiak – zainteresowani wnoszą uwagę dotyczącą projektowanej obowiązującej linii zabudowy około 4 metry. Informują, że w związku z przeprowadzoną analizą zabudowy sąsiedzkiej działki 108/3 obręb B-25 udało się ustalić, iż na całej ulicy Przedwiośnie znajduje się jedynie jeden pustostan oddalony o około 4 metry od granicy działki drogowej pod który została wyznaczona obowiązująca linia zabudowy dla całej ulicy Przedwiośnie.

Wskazywana obowiązująca linia zabudowy w wysokości około 4 metrów jest linią znacząco ograniczającą zabudowę, bowiem standardowo jest nieprzekraczalna linia zabudowy i wynosi w większości projektów planów - 5 metrów.

Podnosząc powyższe - wnoszący uwagę dokonując planowanej inwestycji byłiby jedynymi mieszkańcami przy zastosowaniu obowiązującej linii około 4 metrów posiadającymi nieruchomość o takich parametrach. Inne budynki mieszkalne oddalone są od 5 metrów do 34 metrów.

W sąsiedztwie linie zabudowy są zdecydowanie oddalone od granicy działki drogowej do około 10 metrów, co zostało zobrazowane na dokumencie będącym załącznikiem przedmiotowego pisma.

Zainteresowani wnoszą również uwagę dotyczącą kąta nachylenia połaci dachowej 25°-45°.

W związku z przeprowadzoną analizą zabudowy sąsiedzkiej działki 108/3 obręb B-25 udało się ustalić, iż w sąsiedztwie znajdują się domy jednorodzinne, domy wielorodzinne, budynki użyteczności publicznej, o kącie nachylenia połaci dachowej od 1° do 45°, co zostało udokumentowane obrazowo na podstawie obrazów będących załącznikami wnoszonej uwagi. Ponadto w bliskim sąsiedztwie zdecydowanie przeważają dachy płaskie od 1° do 10°.

W związku z tym, że projekt zagospodarowania przestrzennego zdaniem wnoszących uwagę powinien zakładać analizę sąsiedzką i nie odbiegać znacząco od budynków znajdujących się w najbliższym sąsiedztwie wnosimy o przychylenie się do uwag i zmianę projektu planu zagospodarowania przestrzennego.

Do uwagi załączono:

- 1 szt. mapa dachy od 1° do 10°,
- 14 szt. zdjęcia dachy płaskie,
- mapa z projektu planu z obowiązującą linią zabudowy.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną. Dla terenu, oznaczonego na rysunku projektu symbolem 12MN, na których położona jest działka wnoszącego uwagę, została wprowadzona obowiązująca linia zabudowy. Wprowadzenie obowiązującej linii zabudowy determinuje lokalizowanie nowych budynków oraz rozbudowę istniejących w oparciu o wyznaczoną ww. linię. Wprowadzenie w większości przypadków, w tym wzdłuż ul. Przedwiośnie, obowiązujących linii zabudowy od strony przestrzeni publicznych na obszarze objętym planem miejscowym ma na celu zachowanie ładu przestrzennego oraz jednolitego układu kompozycyjnego osiedla mieszkaniowego.

Dla terenów, na których położona jest działka wnoszącego uwagę, projekt planu ustala stosowanie w budynkach mieszkalnych dachów dwu lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°. Ustalenie w projekcie planu dachów stromych wynika z potrzeby kontynuacji parametrów zabudowy, która występuje nie tylko na działkach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie działki wnoszącego uwagę, ale przeważa w obszarze opracowania projektu planu.

Uwaga Nr 7

- wpłynęła 27 października 2017 r.,
- dotyczy działki położonej przy ul. Bema 34 w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka położona przy ul. Bema 34 w Łodzi jest przeznaczona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (3MN) oraz tereny zieleni naturalnej (1ZNa).

Pani Małgorzata Kwiecień - zwraca się z prośbą o pozytywne rozpatrzenie wniosku dotyczącego zmiany przeznaczenia terenu zlokalizowanego w Łodzi, ul. Bema 34 oraz prosi o rozpatrzenie następujących uwag. Według wnoszącej uwagę w projekcie planu dla wnioskowanego terenu zakłada się przeznaczenie na tak zwane tereny zielone, co według założeń projektanckich pozostaje w korelacji z rzekomym występowaniem na w/wym. terenie rzeki Brzozy. Wnioskodawczyni pragnie podkreślić, że na podstawie inwentaryzacji przyrodniczo-terenowej nie stwierdza się obecności rzeki na w/wym. terenie. Rzeka kilkadziesiąt lat temu została uregulowana, a jej koryto zostało wprowadzone pod ziemię, co obrazuje także ogólnodostępna mapa sieci hydrologicznej Łodzi (dostęp dn. 27.10.2017 r.), znajdująca się pod adresem: <http://gis2.mapa.lodz.pl/hydrograf/default.aspx>, z którego to serwisu map, korzystają m.in. Urzędy Miasta Łodzi. Według wnoszącej uwagę można stwierdzić, że w momencie prowadzenia zabiegów projektowych dla omawianego terenu, skorzystano z nieaktualnych już map, co może skutkować błędnym przeznaczeniem terenu zlokalizowanego na Bema 34 w Łodzi w projekcie planu. Podkreśla, że podczas spotkania związanego z planowaniem przestrzennym, które odbyło się w lutym w Szkole zlokalizowanej przy ul. Sowińskiego w Łodzi, kilkakrotnie pytała Szanownego Pana Dyrektora dr inż. arch. Roberta Warszę o datę utworzenia mapy hydrograficznej, z której korzystano przy tworzeniu MPZP dla powyższego terenu. Również podczas spotkania w siedzibie MPU w Łodzi dn. 12.09.2017 r. wnosząca uwagę kilkakrotnie zadawała to samo powyższe pytanie – nie uzyskała

satysfakcjonującej odpowiedzi. Wnioskodawczyni podkreśla, że w protokole ze spotkania z dnia 12.09.2017 r., odnotowano tylko jedno z kilkakrotnie zadawanych pytań oraz nie odnotowano zdawkowej odpowiedzi Dyrektora. Ponowienie pytania do Dyrektora zostało niemożliwe przez nagłe opuszczenie sali obrad przez Pana Dyrektora dr inż. arch. Roberta Warszę, co nie zostało również ujęte w protokole.

Wnosząca uwagę przypomina, że uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 maja 2009 r. ustanowiono użytek ekologiczny „Mokradła Brzozy”. Informacje, które pozyskała dla tego terenu wyraźnie wskazują, że cenny przyrodniczo odcinek rzeki Brzozy znajduje się tylko u zbiegu ulic Zgierskiej i Sikorskiego: cyt. „Celem ustanowienia użytku ekologicznego jest ochrona płatu łągu olszowo-jesionowego oraz sąsiadujących z nim szuwarów i zarośli ze względu na znaczenie tych ekosystemów dla zachowania różnorodności biologicznej”.

Zakres ochrony czynnej obejmuje: stopniowe eliminowanie (usuwanie) gatunków roślin obcego pochodzenia. (...)Uznany za przyrodniczo cenny odcinek doliny Brzozy obejmuje niewielki fragment doliny położony u zbiegu ulicy Zgierskiej i Al. Sikorskiego - co nie obejmuje terenu, którego wniosek dotyczy tj. Bema 34 Łódź (źródło: https://www.geocaching.com/geocache/GC6A44Q_uzytek-ekologiczny-mokradla-brzozy?quid=3652e62a-3b51-4314-aacb30d8586c7ff5, dostęp dnia 26.10.2017 r.).

Zasadne wydaje się zatem chronienie już istniejącego użytku ekologicznego Mokradła Brzozy, dla którego to po przeprowadzeniu oględzin stwierdza się, że jest w bardzo złym stanie, co wynika m.in. z regularnego zaśmiecania tego terenu i braku dbałości o walory przyrodnicze tego miejsca. W aspekcie tak dużej niedbałości o ten ponoć cenny przyrodniczo nieużytek, co może wynikać z nieudolności Miasta w dbaniu o przyrodę, niezasadne wydaje się przejmowanie terenów prywatnych, na których: nie ma cennych gatunków roślinnych, nie ma otwartych koryt rzecznych, nie ma gniazdujących ptaków ani nie występują cenne przyrodniczo i/lub chronione gatunki fauny pod tereny zielone. Dodatkowo jednym z założeń utworzonego użytku ekologicznego było usuwanie gatunków obcego pochodzenia. Na terenie występuje natomiast w ogóle nieeliminowany rdestowiec ostrokończysty oraz niecierpek gruczołowaty, które są bardzo inwazyjnymi gatunkami.

Według wnoszącej uwagę paradoksalne wydaje się także przeznaczanie prywatnego terenu zlokalizowanego przy Bema 34 i przekształcenie go w teren zielony zgodnie z założeniami projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, skoro w najbliższym sąsiedztwie występuje największy kompleks leśny zlokalizowany w obrębie miasta w Europie tj. Las Łagiewnicki oraz Park Julianowski, który częściowo jest fragmentem Puszczy Łódzkiej. Karygodne wydaje się także, że planuje się przeznaczenie terenu prywatnego na tzw. tereny zielone, kiedy jednocześnie dewastuje się zieleni i walory przyrodnicze sąsiadującego Parku Julianowskiego im. Adama Mickiewicza, budując w ramach Budżetu Obywatelskiego altanę z miejscem do grillowania, co wiązało się m.in. ze zniszczeniem stanowisk chronionego w Polsce ślimaka winniczka, cisa pospolitego, konwalii majowej, pierwiosnka lekarskiego, śnieżyczki przebiśnieg, krokusa, ropuch i żab, niszczeniem miejsc gniazdowania ptactwa m.in. kaczek oraz dzięciołów (dodatkowo zaznaczam, że pierwotny projekt zakładał oświetlenie parku i to na to głosowali obywatele). Obecnie najbliższa okolica altany w Parku Julianaowskim im. A. Mickiewicza w Łodzi jest sukcesywnie niszczone - m.in. zadeptywanie zieleni, zaśmiecanie, podpalanie koszy /liczne interwencje Straży Pożarnej/ i to dla tego terenu osiedla Marysin- Julianów- Rogi, powinny być prowadzone szczególne i szeroko zakrojone działania mogące wspomóc zachowanie naturalnego charakteru tego zabytkowego łódzkiego parku.

Nadmieniam także, że dla terenu związanego z „Doliną Brzozy” zgłaszano projekty do Budżetu Obywatelskiego, który z założenia ma służyć i realizować pomysły mieszkańców oraz sprostać ich potrzebom, jeżeli chodzi o Miasto (Miasto Łódź) m.in. Projekt Park nad Brzozą Projekt B0005 BOŁódź 2016. Projekt ten nie spotkał się z zainteresowaniem mieszkańców, co wskazuje na brak potrzeby tworzenia kolejnego terenu zielonego na terenie prywatnym zlokalizowanym w Łodzi przy ulicy Bema 34.

Zgodnie z zapisem widniejącym na stronie UML (źródło: <http://uml.lodz.pl/dla-mieszkancow/rewitalizacja/>, dostęp dn. 26.10.2017 r.), rewitalizacja (dosłownie: ożywienie) zakłada „(...) szeroki proces przemian społecznych, przestrzennych i ekonomicznych, na obszarze, który znajduje się w kryzysie. Jej celem jest przywrócenie do życia zdegradowanej części miasta i uzupełnienie jej o nowe funkcje. Mówiąc najprościej, jest to wprowadzenie takich zmian na obszarze części miasta, dzięki którym będzie się lepiej żyło, przebywało i pracowało. Rewitalizacja, to nie tylko remonty. Poprawa przestrzeni musi iść w parze z

polepszeniem warunków życia i rozwiązywaniem problemów społecznych. Podstawą we wprowadzaniu zmian jest dialog z mieszkańcami i poszukiwanie rozwiązań problemów społecznych (...)”.

Odnosząc się do powyższego cytatu, wnosząca uwagę uważa, że działania Miasta winny skupiać się na przywracaniu do życia części zdegradowanej. Skoro natomiast podstawą we wprowadzaniu zmian ma być dialog i rozwiązywanie problemów społecznych, jakim to bez wątpienia jest przekształcanie terenu prywatnego na teren zielony bez możliwości zabudowy - co z kolei wpłynąć może na pogorszenie się warunków życia właściciela terenu, tym bardziej prosi o zmianę przeznaczenia terenu zlokalizowanego przy ul. Bema 34 w Łodzi na teren z możliwością zabudowy. Podkreśla dodatkowo, że dla terenu wydano WZ.

Według wnoszącej uwagę, podążając za trendem urbanistycznym, jakim jest zachowanie pewnego rodzaju spójności, jeżeli chodzi o zabudowę, wydaje się, że dla Właścicieli terenu na ul. Bema 34, aby zachować tą, że właśnie spójność powinna być pozostawiona władza, co do decydowania o przeznaczeniu terenu (np.: na domy jednorodzinne), tym bardziej że w najbliższym sąsiedztwie zlokalizowane są ogromne apartamentowce, które bezpośrednio graniczą z użytkiem ekologicznym Mokradła Brzozy, których to budowa również mogła zostać zablokowana po przeanalizowaniu Studium Uwarunkowań dla Łodzi.

Dodatkowo nadmienia, że w wyniku wichur, jakie w sierpniu i wrześniu nawiedziły Łódź, szczególnie na terenie osiedla, którego wniosek dotyczy (Łódź- Bałuty), stwierdza się liczne szkody przyrodnicze na terenie Bema 34 w Łodzi (m.in. połamane drzewa, gałęzie). W związku z powyższym konieczne będzie wyeliminowanie zagrożenia dla zdrowia i życia ludzkiego związanego z uszkodzeniem drzewostanu (np.: poprzez wnioskowanie o wycinkę), co prawdopodobnie całkowicie zmieni obecny, jeszcze leśny charakter terenu.

W związku z licznymi i rzeczowymi ww. argumentami, wnosząca uwagę prosi o pozytywne rozpatrzenie prośby i zmianę przeznaczenia terenu zlokalizowanego na ul. Bema 34 z terenu zielonego na teren z możliwością zabudowy jednorodzinnej nawiązującej charakterem do już istniejącej. Pragnie dodać, że wedle obowiązujących przepisów, w przypadku przeznaczenia terenu na tereny zielone, Miasto zobowiązane jest wypłacić odszkodowania (obecna rynkowa cena za 1m2 dla danego terenu to ok. 600 zł).

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany przeznaczenia terenów zieleni naturalnej 1ZNa na tereny zieleni zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjętym uchwałą Nr XCIX/1826/10 z dnia 27 października 2010 r. Rady Miejskiej w Łodzi, większa część nieruchomości przy ul. Bema 34 (działka nr 194/4, obręb B-9), położona na południe od ulicy Sikorskiego do ul. Bema, znajduje się w granicach terenów zieleni naturalnej i dolin rzecznych (ZN). Tereny (ZN) zieleni naturalnej i dolin rzecznych obejmują obszary związane z obniżeniami dolinnymi, zwłaszcza obszarami den dolinnych, korytarzami ekologicznymi oraz terenami otwartymi. Na tych terenach obowiązuje zakaz zabudowy, z wyłączeniem urządzeń obsługi tych terenów i infrastruktury technicznej. Zgodnie ze „Studium” część wschodnia ww. nieruchomości, położona przy ulicy Zbiewskiej znajduje się w granicach terenów o przebudowie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprost wskazuje w art. 9 ust. 4 że ustalenia „Studium” są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Zgodnie z zapisami „Studium” został opracowany projekt miejscowego planu. Wschodnia część nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Bema 34 (dz. nr 194/4, obręb B -9) tj. od strony ul. Zbiewskiej, w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się w strefie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem 3MN pozostała część nieruchomości, która również w ewidencji gruntów jest sklasyfikowana jako grunty leśne i rolne, znajduje się w strefie terenów zieleni naturalnej, oznaczonej w projekcie planu symbolem 1ZNa.

Głównymi celami opracowania projektu planu jest wprowadzenie regulacji gwarantujących kształtowanie ładu przestrzennego, w tym ochrona obszaru przed niekontrolowaną zabudową oraz ochrona przed urbanizacją terenów wspierających system ekologiczny Miasta – terenów doliny rzeki Brzozy.

W dniu 16 listopada 2016 r. uchwałą Nr XXXVII/970/16 Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Włókniarzy i ulicy Zgierskiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5335) został przyjęty miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego celem była ochrona terenu doliny rzeki Brzozy po stronie zachodniej od ul. Zgierskiej. Kontynuacją ochrony doliny rzeki Brzozy na wschód od ul. Zgierskiej jest obecnie procedowany projekt planu.

Odnosząc się do cytatu zamieszczonego w uwadze dotyczącego obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji należy wyjaśnić, że w dniu 10 lutego 2016 r. uchwałą Nr XXV/589/16 Rady Miejskiej w Łodzi zostały wyznaczone granice obszarów zdegradowanych i obszary rewitalizacji miasta Łodzi. W granicach tego obszaru nie znajduje się obszar osiedla „Julianów”, doliny rzeki Brzozy oraz nieruchomości położonej przy ul. Bema 34 w Łodzi.

W odniesieniu do wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy wyjaśnić, że zasady wydawania decyzji o warunkach zabudowy różnią się w sposób znaczny od zasad konstruowania planu miejscowego, którego głównym założeniem jest kształtowanie ładu przestrzennego w strukturze miejskiej jako całości, zgodnie z zapisami obowiązującego „Studium”.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla danego terenu uchwalono, plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Uwaga Nr 8

- wpłynęła 27 października 2017 r.,
- dotyczy działki nr 194/4, obręb B-9 położonej przy ul. Bema 34 w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 194/4, obręb B - 9 położona przy ul. Bema 34 w Łodzi jest przeznaczona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (3MN) oraz tereny zieleni naturalnej (1ZNa).

Pan Jan Cwanda, Pani Agnieszka Wrzesińska, Pan Krzysztof Cwanda reprezentowani przez adw. Monikę Kucwaj - Zarzycką - na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) zgłaszają uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie Alei gen. Władysława Sikorskiego oraz ulic: Gontyny, Pawilońskiej, gen. Józefa Sowińskiego, Sasanek i Zgierskiej, dotyczące nieruchomości położonej przy ul. Bema 34 obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym 194/4 w obrębie B-9.

Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 ustawy, wnoszą o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego z uwzględnieniem nw. uwag do projektu planu:

Uwaga w zakresie określenia przeznaczenia części działki nr ewid. 194/4 oznaczonej symbolem 1ZNa.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie Alei gen. Władysława Sikorskiego oraz ulic: Gontyny, Pawilońskiej, gen. Józefa Sowińskiego, Sasanek i Zgierskiej, przyjmuje się przeznaczenie podstawowe terenów położonych przy ul. Bema 34 obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym 194/4 w obrębie B-9, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZNa jako tereny zieleni naturalnej oraz przeznaczenie uzupełniające – las, infrastruktura techniczna. Jednocześnie w projekcie planu, w zakresie warunków zagospodarowania terenu ustalono m.in. zakaz lokalizacji budynków, nakaz prowadzenia na gruntach leśnych trwale zrównoważonej gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa o lasach; zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i nadwodnych z wyjątkiem działań wynikających z potrzeb przepływu wód powierzchniowych i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych; zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przepływu wód powierzchniowych lub utrzymaniem, budową, odbudową i naprawą lub utrzymaniem, budową, odbudową i naprawą lub remontem urządzeń wodnych.

Wnosząca uwagę pragnie zauważyć, że oznaczenie na rysunku planu symbolem IZNa, jako tereny zieleni naturalnej dotyczy całej długości działki nr 194/4, tj. od ul. Sikorskiego do ul. Bema, podczas gdy zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi” przyjętym uchwałą XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r. oraz załącznikiem nr 3 tereny zieleni leśnej ZL stanowi tylko północna część działki nr 194/4 (ta od strony ul. Sikorskiego). Południowa część działki została przeznaczona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN. Niezasadne jest zatem przyjęcie i oznaczenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia, jako tereny zieleni naturalnej i zakazanie lokalizacji budynków w południowej części działki nr 194/4 (pomiędzy ul. Bema a początkiem terenów leśnych, w szczególności części działki, co do której wydano decyzje o warunkach zabudowy o czym poniżej). Stanowi to naruszenie ustaleń studium, które zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wiążący charakter studium wynika nie tylko z przepisu art. 9 ust. 4 ale również z przepisu art. 15 ust. 1 omawianej ustawy, w myśl którego wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. Zgodnie z wyrokiem NSA z dnia 31 maja 2010 r., sygn. akt II OSK 575/10: „inne przeznaczenie określonego terenu w planie miejscowym niż w studium należy zakwalifikować jako istotne naruszenie prawa tj. art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwłaszcza wówczas, gdy to „inne przeznaczenie terenu” w planie miejscowym jest odmienne od ustalonego w studium”. Zasadna jest zatem zmiana przeznaczenia tej działki we wskazanej części na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

Jednocześnie, pełnomocnik składających uwagę wskazuje, iż w chwili obecnej przez teren działki nr 194/4 nie przebiega koryto rzeki Brzoza. Jak wynika z pisma Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi z dnia 27 stycznia 2011 roku (pismo w załączeniu): „obecnie koryto rzeki Brzoza kończy się na wylocie kanalizacji deszczowej $\varnothing 1200$ mm na działce nr 10/50 i nr 10/49. Są to działki bezpośrednio przylegające do działki nr 194/4”. Z załączonej do projektu planu mapy wynika również, iż koryto rzeki Brzoza przebiega przez działkę 10/47 oraz w granicy działki 10/46 - zatem działki zabudowanej. Skoro zatem przez działkę nr 194/4 nie przebiega koryto rzeki Brzoza, nie ma konieczności ochrony naturalnego obniżenia dolinnego rzeki Brzozy na terenie działki składających uwagę, którego na niej po prostu nie ma. Na działce o nr ew. 194/4 nie istnieje także żaden staw. Obecnie jest to teren suchy, nadający się pod zabudowę. Nie są to ani tereny kwalifikujące się pod oznaczenie ZNa jako zielen naturalna ani tereny wód powierzchniowych WS. Jak już wyżej wskazano, zgodnie z ustaleniami studium są to tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

Jednocześnie pełnomocnik składających uwagę wskazuje, iż dla części działki nr 194/4 w obrębie B-9 dnia 13 czerwca 2013 roku została wydana decyzja nr DAR-UA-VIII.902.2013 o warunkach zabudowy. W uzasadnieniu przedmiotowej decyzji wskazano, że zostały spełnione wszystkie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy, określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przede wszystkim spełniony został warunek art. 61 ust. 1 pkt 4 - braku konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Ponadto, z uzasadnienia przedmiotowej decyzji wynika, że zgodnie z pismem Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa UMŁ z dnia 30.04.2013 r. działka nr 194/4 nie jest objęta ochroną prawną na podstawie art. 6 ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody oraz nie występują na nich twory przyrody chronione w postaci form ochrony przyrody, o których mowa w ust. 1 ww. artykułu. Wskazano także, że jedynie północna i wschodnia część działki jako porośnięta starodrzewiem tworzącym las, powinna być wyłączona z inwestycji.

Decyzją nr DAR-UA-VIII.702.2017 z dnia 2 maja 2017 roku ostateczna decyzja nr DAR-UA-VIII.902.2013 z dnia 13 czerwca 2013 roku o ustaleniu warunków zabudowy została przeniesiona na osoby składające uwagę do projektu planu.

Mając powyższe na względzie, wnoszę o zmianę przeznaczenia działki numer ewidencyjny 194/4 we wskazanej części na teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową.

Uwaga w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości terenów oznaczonych symbolem IZNa.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości terenów oznaczonych symbolem 1ZNa ustala parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w następujący sposób:

- *powierzchnia działki - minimalna - 50 000 m²;*
- *szerokość frontu działki - minimalna - 250 m;*
- *kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 75°- 105°.*

Należy wskazać, iż powyższe parametry powierzchni i szerokości frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości ograniczają w sposób nadmierny i nieuprawniony wykonywanie prawa własności przedmiotowej nieruchomości. W sposób istotny ograniczają bowiem możliwość swobodnego dokonywania podziału, scalenia i rozporządzania nieruchomością, a to narusza słuszny interes współwłaścicieli nieruchomości składających uwagę.

Pragnę również wskazać, iż obecnie toczy się postępowanie w przedmiocie zniesienia współwłasności nieruchomości położonej przy ul. Bema 34. obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym 194/4, w którym udział bierze dziewięciu uczestników. Wskazane powyżej ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sposób istotny ograniczają możliwość dokonania podziału nieruchomości na działki odpowiadające udziałom poszczególnych uczestników postępowania.

W związku z powyższym wnoszę o obniżenie parametrów powierzchni i szerokości frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości.

Do uwagi załączono:

- pełnomocnictwo wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej,
- pismo Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi z dnia 27 stycznia 2011 r.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględniać.

Wyjaśnienie:

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany przeznaczenia terenów zieleni naturalnej 1ZNa na tereny zieleni zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjętym uchwałą Nr XCIX/1826/10 z dnia 27 października 2010 r. Rady Miejskiej w Łodzi, większa część nieruchomości przy ul. Bema 34 (działka nr 194/4, obręb B-9), położona na południe od ul. Sikorskiego do ul. Bema, znajduje się w granicach terenów zieleni naturalnej i dolin rzecznych (ZN). Tereny (ZN) zieleni naturalnej i dolin rzecznych obejmują obszary związane z obniżeniami dolinnymi, zwłaszcza obszarami den dolinnych, korytarzami ekologicznymi oraz terenami otwartymi. Na tych terenach obowiązuje zakaz zabudowy, z wyłączeniem urządzeń obsługi tych terenów i infrastruktury technicznej. Zgodnie ze „Studium” część wschodnia ww. nieruchomości, położona przy ul. Zbiewskiej znajduje się w granicach terenów o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).

Według ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 9 ust. 4 ustalenia „Studium” są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Zgodnie z zapisami „Studium” został opracowany projekt miejscowego planu. Wschodnia część nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Bema 34 (dz. nr 194/4, obręb B - 9) tj. od strony ul. Zbiewskiej, w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się w strefie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem 3MN pozostała część nieruchomości, która również w ewidencji gruntów jest sklasyfikowana, jako grunty leśne i rolne, znajduje się w strefie terenów zieleni naturalnej, oznaczonej w projekcie planu symbolem 1ZNa. Głównymi celami opracowania projektu planu jest wprowadzenie regulacji gwarantujących kształtowanie ładu przestrzennego, w tym ochrona obszaru przed niekontrolowaną zabudową oraz ochrona przed urbanizacją terenów wspierających system ekologiczny Miasta – terenów doliny rzeki Brzozy. Według zasad poprawnego kształtowania struktur miejskich, konieczne jest chronienie przebiegu doliny rzecznej, szczegółowego przebiegu i ukształtowania terenu a nie wyłącznie koryta rzeki.

W dniu 16 listopada 2016 r. uchwałą Nr XXXVII/970/16 Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Włókniarzy i ul. Zgierskiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5335) został przyjęty miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego celem była ochrona terenu doliny rzeki Brzozy po stronie zachodniej od ul. Zgierskiej. Kontynuacją ochrony doliny rzeki Brzozy na wschód od ul. Zgierskiej jest obecnie opracowany projekt planu.

W odniesieniu do wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy wyjaśnić, że zasady wydawania decyzji o warunkach zabudowy różnią się w sposób znaczny od zasad konstruowania planu miejscowego, którego głównym założeniem jest kształtowanie ładu przestrzennego w strukturze miejskiej jako całości, zgodnie z zapisami obowiązującego „Studium”.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla danego terenu uchwalono, plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

W odniesieniu do ustalonych zasad scalenia i podziału dla terenu 1ZNa należy wyjaśnić, że ustalone parametry działek odnoszą się do terenu zieleni naturalnej a nie do terenów przeznaczonych pod zabudowę. W związku z powyższym zmiana parametrów działek jest niezasadna.

W przedmiocie zniesienia współwłasności nieruchomości położonej przy ul. Bema 34 ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie ograniczają możliwości sądowego zniesienia współwłasności nieruchomości i jej podziału wedle zasad wynikających z przepisów prawa obowiązującego w tym zakresie.

Uwaga Nr 9

- wpłynęła 27 października 2017 r.,
- dotyczy terenu 4U przy ul. Bema 6 oraz terenu 5U przy ul. Świetlanej 11-15 w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka położona przy ul. Bema 6 w Łodzi jest przeznaczona na tereny usług oświaty, usług opieki społecznej i zdrowotnej oraz zabudowy sportowo - rekreacyjnej (4U), działka przy ul. Świetlanej 11 - 15 w Łodzi przeznaczona jest na tereny usług zdrowia usługi opieki społecznej i zdrowotnej oraz zamieszkania zbiorowego.

Pan Wiktor Wróblewski – *wnosi o sprostowanie oczywistej omyłki pisarskiej w tekście § 7 ust. 1 pkt 3 i 4 oznaczeń 4U i 5U.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagę uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Uwzględnia się uwagę dotyczącą oczywistej omyłki pisarskiej w § 7 ust. 1 pkt 3 i 4 uchwały w sprawie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi, położonej w rejonie Alei gen. Władysława Sikorskiego oraz ulic: Gontyny, Pawilońskiej, gen. Józefa Sowińskiego, Sasanek i Zgierskiej.

W projekcie ww. uchwały wprowadza się następujące sprostowanie tj.

w § 7 ust. 1 pkt 3

zamiast „teren przedszkola publicznego oznaczony symbolem 5U;”

powinno być „teren przedszkola publicznego oznaczony symbolem 4U;”

w § 7 ust. 1 pkt 4

zamiast „teren publicznego obiektu ochrony zdrowia – żłobka oznaczony symbolem 4U;”

powinno być „teren publicznego obiektu ochrony zdrowia – żłobka oznaczony symbolem 5U;”.

Uwaga Nr 10

- wpłynęła 27 października 2017 r.,
- dotyczy działki 109/10 przy ul. Świetlanej 11-15 w Łodzi,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 109/10 przy ul. Świetlanej 11-15 w Łodzi przeznaczona jest na tereny usług zdrowia usługi opieki społecznej i zdrowotnej oraz zamieszkania zbiorowego (5U).

Pan Wiktor Wróblewski – wnosi o zmianę linii zabudowy dla działki pod adresem Świetlana 15:

- usunięcie bocznej linii zabudowy wzdłuż granicy działki (prostopadle do ulicy Świetlanej) na odcinku od tylnej ściany budynku żłobka do granicy z działką 109/8,
- dodanie tylnej linii zabudowy równoległej do ulicy Świetlanej,
- lub precyzyjne obwiedzenie obowiązującą linią zabudowy po obrysie zabytkowego zespołu budynków oznaczonego w planie symbolem E4

Uzasadnienie:

Przedmiotem ochrony jest historyczny frontowy układ zabudowy rezydencjonalnej wraz z towarzyszącym mu zapleczem zieleni. Taki zapis planu lepiej odpowiada potrzebom ochrony dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego oraz zachowaniu ładui przestrzennego.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany linii zabudowy dla terenu, oznaczonego symbolem 5U. Dom rezydencjonalny wraz z budynkiem gospodarczym położony przy ul. Świetlanej 11/15 (5U), jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków. W projekcie planu, w rozdziale 2 uchwały § 10 zostały określone zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dodatkowo w ustaleniach dla każdego terenu, na którym znajdują się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zostały określone szczegółowe zasady ochrony, takie jak np. zakaz nadbudowy i rozbudowy oraz zmiany geometrii dachu.

Wobec powyższego wprowadzenie proponowanej przez wnoszącego uwagę zmiany przebiegu linii zabudowy celem ochrony historycznej zabudowy położonej na terenie oznaczonym, symbolem 5U jest niezasadne.

Uwaga Nr 11

- wpłynęła 27 października 2017 r.,
- dotyczy działki 109/10 przy ul. Świetlanej 11-15 w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka przeznaczona jest na tereny usług zdrowia, usługi opieki społecznej i zdrowotnej oraz zamieszkania zbiorowego (5U).

Pan Wiktor Wróblewski – wnosi o wykreślenie w tekście w § 24 pkt 2 podpunktu c) o treści: zamieszkania zbiorowego.

Uzasadnienie:

Przedmiotem ustaleń jest obiekt żłobka wcześniejsze podpunkty wyczerpują opis tej funkcji a zapis planu powinien wyznaczać i chronić kluczowe elementy infrastruktury społecznej i tak istotne dla prawidłowego funkcjonowania wielopokoleniowego osiedla zabudowy mieszkaniowej.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany przeznaczenia podstawowego terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5U. Projekt planu ustala, jako przeznaczenie podstawowe dla terenu 5U: usługi zdrowia, usługi opieki społecznej i zdrowotnej oraz zamieszkania zbiorowego.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjętym uchwałą Nr XCIX/1826/10 z dnia 27 października 2010 r. Rady Miejskiej w Łodzi nieruchomości przy ul. Świetlanej 11-15 (działka nr 109/10, obręb B-25) znajduje się w granicach terenów o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które obejmują również program usług lokalnych w

zakresie obsługi, czy rekreacji z dopuszczeniem działalności gospodarczej, która nie powoduje kolizji z funkcją podstawową.

Wszystkie kategorie określone w przeznaczeniu podstawowym terenu 5U są ze sobą spójne, zgodne z historycznym przeznaczeniem tego obiektu oraz z ustaleniami obowiązującego „Studium”.

Wobec powyższego wprowadzenie proponowanych przez wnoszącego uwagę zmian w projekcie planu jest niezasadne.

Uwaga Nr 12

- wpłynęła 27 października 2017 r.,
- dotyczy działki 125 i 126/1 przy ul. Świetlanej w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki są przeznaczone na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (22MN).

Pan Wiktor Wróblewski – wnosi o wycofanie obowiązującej linii zabudowy w głąb działek Świetlana 3 i 5 do istniejącej historycznej, linii zabudowy przedwojennej.

Uzasadnienie:

Przedmiotem dwie dość głębokie działki z istniejącą wycofaną zabudową, która pozwala utrzymać w południowej i reprezentacyjnej części działki ogród. Zaproponowane przesunięcie istniejącej historycznej linii zabudowy na tych dwóch działkach pogarsza jakość ich frontowego ogrodu o południowej ekspozycji.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany obowiązującej linii zabudowy. Dla terenu, oznaczonego na rysunku projektu symbolem 22MN, na którym położone są działki będące przedmiotem uwagi, została wprowadzona obowiązująca linia zabudowy. Wprowadzenie obowiązującej linii zabudowy determinuje lokalizowanie nowych budynków. Wprowadzenie w większości przypadków, w tym wzdłuż ulicy Świetlanej, obowiązujących linii zabudowy od strony przestrzeni publicznych na obszarze objętym planem miejscowym ma na celu zachowanie ładu przestrzennego oraz jednolitego układu kompozycyjnego osiedla mieszkaniowego.

Uwaga Nr 13

- wpłynęła 27 października 2017 r.,
- dotyczy działki 109/10 przy ul. Świetlanej 11-15 w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka przeznaczona jest na tereny usług zdrowia, usługi opieki społecznej i zdrowotnej oraz zamieszkania zbiorowego (5U).

Pan Wiktor Wróblewski – wnosi o zmianę w tekście w § 24 pkt 4:

- podpunktu a) wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - maksimum 10%,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - minimum 80%.

Wnoszę o zmianę w tekście w § 24 pkt 5:

Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 7000 m².

Uzasadnienie:

Przedmiotem ustaleń jest obiekt i zaplecze przyrodnicze żłobka, które wymagają podwyższonych standardów ilości zieleni dla zdrowia i szczęścia najmłodszych mieszkańców miasta Łodzi.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany wskaźników zagospodarowania dla terenu usług zdrowia, usługi opieki społecznej i zdrowotnej oraz zamieszkania zbiorowego oznaczonych w projekcie planu symbolem 5U.

Projekt planu dla terenu 5U ustala w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - maksimum 20%,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - minimum 50%.

Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 3500 m².

Założeniem projektu planu jest uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach istniejących budynków. Przyjęte wskaźniki nakazują pozostawienie minimum 50% wskazanego terenu w użytkowaniu biologicznie czynnym co gwarantuje wysoki poziom przestrzeni zielonej w zakresie ilości i standardów.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, zatwierdzonym uchwałą Nr XCIX/1826/10 z dnia 27 października 2010 r. Rady Miejskiej w Łodzi nieruchomości przy ul. Świetlanej 11-15 (działka nr 109/10, obręb B-25) znajduje się w granicach terenów o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Tereny te obejmują również program usług lokalnych w zakresie obsługi oraz rekreacji.

Uwaga Nr 14

- wpłynęła 27 października 2017 r.,
- dotyczy ul. Świetlanej, ul. Konarowej, ul. Pawilońskiej w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu teren ul. Świetlanej jest oznaczony symbolem 5KDD, 6KDD – tereny ulic dojazdowych, teren ul. Konarowej oznaczony symbolem 5KDL – tereny ulic lokalnych, ul. Pawilońska oznaczona symbolem 6KDL – tereny ulic lokalnych.

Pan Wiktor Wróblewski – wnosi o obustronne uzupełnienie szpaleru drzew 5KDD i 6KDD oraz 5KDL oraz uzupełnienie szpaleru drzew po zachodniej stronie 6KDL na odcinku od ul. Sasanek do ul. Sowińskiego.

Uzasadnienie:

Przedmiotem podniesienie standardu wyposażenia przestrzeni publicznej ulicy.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Nie uwzględnia się uwagi w proponowanym zakresie. Zgodnie z § 29 ust. 2 pkt 2 projektu planu dla terenów dróg publicznych jako przeznaczenie uzupełniające ustala się m.in. zieleń. Oznaczenie graficzne szpalerów drzew na rysunku projektu planu jest jedynie oznaczeniem informacyjnym. Oznacza to, że plan nie ograniczania możliwości lokalizacji szpalerów drzew w drogach publicznych o ile pozwolą na to warunki techniczne dotyczące dróg publicznych.

Wobec powyższego wprowadzenie proponowanych przez wnoszącego uwagę zmian w projekcie planu jest niezasadne.

Uwaga Nr 15

- wpłynęła 27 października 2017 r.,
- dotyczy działki 109/7, 109/9, 109/10 w kwartale ulic Świetlana/Przedwiośnie/Konarowa w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 109/10 przy ul. Świetlanej 11-15 w Łodzi przeznaczona jest na tereny usług zdrowia usługi opieki społecznej i zdrowotnej oraz zamieszkania zbiorowego (5U), działka 109/7, 109/9 przy ul. Sasanek przeznaczona jest na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (15MN).

Pan Wiktor Wróblewski – wnosi o zachowanie ww. użytku leśnego, tj:

- usunięcie w rysunku prognozy oznaczenia „zmiany przeznaczenia terenu leśnego na cele nieleśne” oraz zmiany oznaczenia „minimum powierzchni biologicznie czynnej na 80-90 %”.

- w rysunku planu zmianę oznaczenia 5U na 1U/ZL na obszarze działki 109/10,
- w rysunku planu wyłączenia działek 109/7 i 109/10 z terenu 15MN,
- w rysunku planu oznaczenia działki 109/9 oraz wschodniej części działki 109/7 jako 1ZL a w tekście odpowiednio zdefiniowania terenu leśnego i jego przeznaczenia podstawowego jako las,
- w rysunku planu oznaczenia zachodniej części działki 109/7 (od strony ul. Świetlanej), jako MN a w tekście odpowiednio zdefiniowania przeznaczenia podstawowego terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Uzasadnienie:

W wyrzysie zatytułowanym „prawne formy ochrony przyrody teren oznaczono, jako pozostałe tereny leśne”. Czyli z rysunku wyraźnie wynika wskazanie zachowanie tego użytku leśnego, jako wolnego od zabudowy i tym samym stanowiącego przyrodnicze zaplecze żłobka przy ulicy Świetlanej oraz enklawę ptactwa i istotny czynnik mikroklimatu sąsiedztwa, w szczególności rezerwuar chłodu i wilgoci latem.

Ponadto niezwykle bulwersująca lokalną społeczność była pomniejszająca ten użytek leśny decyzja o warunkach zabudowy apartamentowej wielorodzinnej na działce 109/8 skrajnie niezgodnej z jednorodzinny z charakterem sąsiedztwa. Przyrodniczą wrażliwość i przestrzenną istotność tego użytku leśnego ujawniła wichura w sierpniu 2017 r., gdy po wiosennych, samowolnych, znacznych wycinkach drzew na działkach 109/7 i 109/9 zabrakło zwartej bryły lasu. więc podmuch wiatru połamał liczne drzewa w przestrzeni publicznej ul. Sasanek oraz na sąsiednich posesjach.

Podsumowując zachowanie lasu na tym terenie jest zgodne z interesem społecznym, zasadą zachowania ład przestrzennego oraz równoważenia rozwoju.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnąć.

Wyjaśnienie:

Nie uwzględnia się uwagi w proponowanym zakresie. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zatwierdzonym uchwałą Nr XCIX/1826/10 z dnia 27 października 2010 r. Rady Miejskiej w Łodzi działki nr 109/7, 109/9, 109/10, obręb B-25, znajdują się w granicach terenów o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Tereny te obejmują również program usług lokalnych w zakresie obsługi, czy rekreacji.

Projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzane są na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2013 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustawa (art.9) stanowi, że ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Art. 15 ustawy mówi, że prezydent miasta sporządza projekt planu, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi. Zgodnie z obowiązującym „Studium” ww. działki znajdują się w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę. Wobec powyższego brak jest podstaw do przeznaczenia przedmiotowego terenu pod zieleń.

Jednocześnie, jak wynika z przeprowadzonej inwentaryzacji urbanistycznej w terenie, w marcu 2017 r. istniejące na działka 109/7 i 109/9, obręb B-25 drzewa stanowiące użytek leśny zostały wycięte przez prywatnych właścicieli tych działek.

W dniu 28 czerwca 2017 r. Marszałek Województwa Łódzkiego decyzją znak RŚI.7151.7.25.2017.AK wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych stanowiących własność gminy oraz osób prywatnych, objętych opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na cele nieleśne tj. pod teren zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej.

Zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko został zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Ochrony Środowiska w Łodzi.

Wobec powyższego wprowadzenie proponowanych przez wnoszącego uwagę zmian w projekcie planu jest niezasadne.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVI/1685/18
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 25 stycznia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie Alei gen. Władysława Sikorskiego oraz ulic: Gontyny, Pawilońskiej, gen. Józefa Sowińskiego, Sasanek i Zgierskiej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej będących zadaniami własnymi gminy należy:

- budowa lub przebudowa dróg publicznych, w tym: jezdni, chodników, nawierzchni, pieszo - jezdnych i sieci oświetlenia ulicznego,
- zapewnienia warunków do podłączenia poszczególnych nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej tj. wodociągi, kanalizacja sanitarna i deszczowa, w ramach terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

Powyższe zadania będą umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu gminy objętych wieloletnią prognozą finansową.

Finansowanie będzie odbywało się w oparciu o budżet gminy, z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz środków Funduszu Ochrony Środowiska.