

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Trawiastej, Żywokostowej, Nagietkowej, Ziołowej i Piołunowej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012 r. poz. 567) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Trawiastej, Żywokostowej, Nagietkowej, Ziołowej i Piołunowej, zwanego dalej „planem”, wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, wykonanym na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1: 1000;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącym załącznik Nr 3 do uchwały;
- 4) schematami przebudowy lub budowy budynku typu A, B i C, stanowiącymi załączniki Nr 4a i 4b do uchwały;
- 5) schematami przebudowy lub budowy budynku typu S i T oraz określającymi wielkość i geometrię budynku gospodarczego, stanowiącymi załącznik Nr 4c do uchwały;

- 6) schematami określającymi wielkość i geometrię przybudówki, oraz geometrię i wielkość okien, stanowiącymi załączniki Nr 4d i 4e do uchwały.

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

§ 2. 1. Granice obszaru objętego planem wyznaczają:

- 1) od północy: zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych położony przy ulicy Brzaskwiniowej;
- 2) od wschodu: zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 3) od południa: tereny ogrodów działkowych;
- 4) od zachodu: zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

2. Szczegółowe granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, będącym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały i stanowiącym integralną część planu.

§ 3. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1 : 1000, określony w § 1 ust. 1 pkt 1 uchwały;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, obejmujący obszar określony w § 2 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone w tekście oraz na rysunku planu symbolem cyfrowym;
- 5) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy prawa powszechnie obowiązującego;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które dominuje na wskazanym terenie;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć określone w planie przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i nie jest z nim sprzeczne;
- 9) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 10) **linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, która wraz z linią usytuowania budynku w granicy lub linią granicy działki ewidencyjnej wyznacza część działki budowlanej na której możliwe jest wznoszenie nadziemnych części obiektów budowlanych;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy, w której może być umieszczona ściana budynku, z zakazem jej przekraczania, a który to zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej oraz takich elementów architektonicznych, jak: schody,

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

- 12) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy, w której obowiązkowo należy usytuować całą powierzchnię ściany budynku, z zakazem jej przekraczania, a który to nakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej oraz takich elementów architektonicznych, jak: schody, pochylnia podjazdów dla niepełnosprawnych, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, do wartości 1,5m od ustalonej linii, a także rynny, rury spustowej, podokienników i inne detale wystroju architektonicznego elewacji;
- 13) **punkcie identyfikacyjnym** – należy przez to rozumieć oznaczenie graficzne na rysunku planu mające na celu lokalizację przebiegu linii: granicy opracowania planu, rozgraniczającej lub usytuowania ściany budynku w granicy, które zostało umieszczone w punktach przecięć granic ewidencyjnych działek lub w narożnikach ścian i ogrodzeń, stanowiących treść mapy ewidencyjnej, na której sporządzono rysunek planu;
- 14) **zabudowie usługowej**, oznaczonej symbolem „U” -należy przez to rozumieć zagospodarowanie terenu w postaci budynków, użytkowanych w całości lub części na cele: zamieszkania zbiorowego, użyteczności publicznej (z wyłączeniem usług: produkcyjnych, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, w postaci szpitali i domów opieki), a także związanych z nimi budynków gospodarczych, garaży, budynków z pomieszczeniami technicznymi i gospodarczymi, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, urządzeniami budowlanymi, zielenią i obiektami małej architektury;
- 15) **zabudowie mieszkaniowo-usługowej**, oznaczonej symbolem „MU” - należy przez to rozumieć zagospodarowanie terenu w postaci budynków, użytkowanych w całości lub części na cele: mieszkaniowe, użyteczności publicznej (z wyłączeniem zamieszkania zbiorowego oraz usług: opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej w postaci szpitali i domów opieki oraz usług produkcyjnych), a także związanych z nimi budynków gospodarczych, garaży, budynków z pomieszczeniami technicznymi i gospodarczymi, dojść, dojazdów, miejsc postojowych, urządzeń budowlanych, zieleni i obiektów małej architektury;
- 16) **zabudowie mieszkaniowej**, oznaczonej symbolem „M” - należy przez to rozumieć zagospodarowanie terenu w postaci budynków, użytkowanych w całości lub części na cele mieszkaniowe, a także związanych z nimi budynków gospodarczych, garaży, budynków z pomieszczeniami technicznymi i gospodarczymi, dojść, dojazdów, miejsc postojowych, urządzeń budowlanych, zieleni i obiektów małej architektury;
- 17) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć ustaloną część powierzchni działki, która może być zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym;
- 18) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 19) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wymiar pionowy budynku liczony od poziomu najniżej położonego wejścia do budynku do kalenicy dachu lub najwyższego punktu dachu płaskiego;
- 20) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część granicy działki, poprzez którą możliwy jest wjazd na nią, a której wymiar ustalono w treści planu;

- 21) **strefie ogródków frontowych** – należy przez to rozumieć wskazaną na rysunku planu część działki ewidencyjnej, w której określono zasady lokalizacji i formę zieleni oraz ogrodzenia frontowego;
- 22) **osi widokowej** – należy przez to rozumieć kierunek widoku wzdłuż osi drogi lub ciągu pieszego, zakończony akcentem przestrzennym;
- 23) **schemat ciągu zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć szpalery drzew istniejące oraz wskazane do uzupełnienia i zrealizowania według projektu zieleni dla wyznaczonych ciągów komunikacji;
- 24) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty, systemy, urządzenia, instalacje i sieci służące do przesyłania: energii elektrycznej, wody (w tym technologicznej i do celów przeciwpożarowych), energii cieplnej, ścieków, gazu ziemnego (energetycznego) i telekomunikacji;
- 25) **logotypie** – należy przez to rozumieć symbol graficzny firmy lub przedsiębiorcy;
- 26) **tablicy reklamowej** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie, którego zadaniem jest przedstawienie nazwy, imienia i nazwiska przedsiębiorcy lub innej instytucji oraz miejsca prowadzenia działalności gospodarczej i rodzaju działalności gospodarczej, lokalizowany jako element wolnostojący albo umieszczany na budynku lub ogrodzeniu wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 27) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek formie materialnej, w tym logotyp, którego zadaniem jest promocja i informacja o produkcie lub usłudze, lokalizowany jako element wolnostojący albo umieszczany na budynku lub ogrodzeniu wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 28) **reklamowej siatce ochronnej** – należy przez to rozumieć zabezpieczenie prac na rusztowaniach w jakiegokolwiek formie materialnej, montowane na czas prowadzenia prac budowlanych lub remontowo – renowacyjnych obiektu budowlanego, a na którym umieszczono treści urządzenia reklamowego;
- 29) **akcencie przestrzennym** – należy przez to rozumieć obiekt małej architektury w postaci fontanny, rzeźby lub obelisku, albo element naturalny w postaci drzewa lub głązu narzutowego, który koncentruje uwagę obserwatora, ze względu na swoją wyróżniającą się formę;
- 30) **strefie lokalizacji akcentu przestrzennego** – należy przez to rozumieć wskazany na rysunku planu obszar, w którym pożądaną jest zlokalizowanie akcentu przestrzennego;
- 31) **słupku reklamowym** – należy przez to rozumieć wolnostojący element konstrukcyjny z zamocowanymi na nim nazwami ulic, tablicami reklamowymi lub urządzeniami reklamowymi.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 4. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1M, 2M, 3M, 4M, 5M, 6M, 7M, 8M, 9M, 10 M, 11M, 12M, 13M i 14M** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa.

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

1) zasadę nadrzędną, określającą cel planu, w postaci ochrony zabytków stanowiących o tożsamości miasta, która realizowana jest poprzez:

a) ustalenie ochrony zabytków,

b) ochronę istniejących zabytków polegającą na ograniczeniu działań inwestycyjnych do przebudowy, a w przypadku rozbiórki zabytków budowę nowych budynków stanowiących odbudowę w formie i według zasad określonych w planie, które zapewnią funkcjonowanie zabytkowego osiedla w maksymalnie bliskim pierwotnemu układowi przestrzennemu i architekturze,

c) nakaz zapewnienia integralności historycznego układu urbanistycznego, stanowiącego zabytek, na który składają się: rozplanowanie kwartałów/bloków zabudowy, relacje przestrzenne między obiektami budowlanymi, rozmieszczenie i forma zieleni,

d) nakaz zapewnienia integralności historycznego zespołu budowlanego, stanowiącego zabytek poprzez:

- jednorodność form architektonicznych obiektów budowlanych w ramach wyróżnionych typów zabudowy,

- jednorodność zastosowanych materiałów budowlanych,

- nieutrwalanie zabudowy gospodarczej, niezgodnej z pierwotnym rozplanowaniem historycznego zespołu budowlanego, którą dopuszcza się wyłącznie do czasu jej zużycia technicznego,

e) nakaz zapewnienia jednorodności formy architektonicznej poszczególnych zabytkowych obiektów budowlanych poprzez:

- dążenie do utrzymania bądź odtworzenia pierwotnej bryły i gabarytów w ramach wyróżnionych typów zabudowy, wskazanych w załącznikach graficznych planu,

- nieutrwalanie dobudówek, niezgodnych i nieharmonizujących z zabudową zabytkową, które dopuszcza się wyłącznie do czasu ich zużycia technicznego;

2) kształtowanie w obszarze planu sposobu zabudowy i zagospodarowania wraz z określeniem formy nowych obiektów budowlanych, z zachowaniem zasady nadrzędnej, które realizowane jest poprzez:

a) określenie dopuszczalnych nowych sposobów zagospodarowania zabytków zapewniających w maksymalnym stopniu zachowanie ich pierwotnej formy,

- b) dopuszczenie realizacji nowych budynków pod warunkiem podporządkowania ich lokalizacji i formy historycznemu układowi urbanistycznemu oraz historycznemu zespołowi budowlanemu wraz z ustaleniem: linii zabudowy, gabarytów, ukształtowania bryły budynków, rodzaju materiału budowlanego w tym pokrycia dachowego, kompozycji elewacji oraz jej kolorystyki, zachowując w ten sposób wartości kulturowe obszaru, a w szczególności jednorodność i charakter jego zabudowy,
 - c) ustalenie lokalizacji i jednorodnej formy budynków niemieszkalnych, jako obiektów zapewniających funkcjonalność budynkom mieszkalnym,
 - d) określenie lokalizacji elementów współczesnych na obiektach budowlanych, a w szczególności tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, urządzeń budowlanych i obiektów liniowych, w sposób nie zakłócający ekspozycji zabytków;
- 3) dopuszczalne parametry działek budowlanych możliwych do funkcjonowania w obszarze planu, które gwarantują zachowanie zasady nadrzędnej.

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

- 1) nakaz:
- a) postępowania z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem lokalizacji urządzeń do zbierania odpadów komunalnych wyłącznie w budynkach, w obrębie każdej nieruchomości,
 - b) maksymalnego zachowania istniejących drzew,
 - c) zachowania zieleni w strefie ogródków frontowych;
- 2) zakaz:
- a) lokalizacji zbiorników paliw i urządzeń technicznych poza budynkami,
 - b) lokalizacji przedsięwzięć dla których istnieje obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej, ochrony krajobrazu kulturowego historycznego ukształtowania zabytkowego osiedla mieszkaniowego, w której to strefie zawarte są tereny, zwaną dalej strefą wraz z ustaleniami jej ochrony w postaci:
- a) dopuszczenia:
- budowy nowych budynków, rozbudowy istniejących budynków w sposób nawiązujący do stanu pierwotnego i gwarantujący utrzymanie jednorodności historycznego zespołu budowlanego, w tym z zachowaniem warunków ust. 8,
 - realizacji urządzeń budowlanych, w tym ogrodzeń wyłącznie na zasadach określonych w ust. 8 niniejszego paragrafu,
- b) nakazu:
- zachowania rozplanowania i powtarzalności obiektów budowlanych wraz z zielenią towarzyszącą,
 - zachowania jednorodności typów zabudowy w zakresie formy i gabarytów obiektów budowlanych,

- c) zakazu lokalizacji na ogrodzeniach od strony ulic oraz w strefie ogródków frontowych skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej;
- 2) na obszarze strefy ochronę niżej wymienionych zabytków:
- a) historycznego układu urbanistycznego poniemieckiego osiedla mieszkaniowego wybudowanego w ramach akcji budowy mieszkań dla poszkodowanych w wyniku bombardowań w czasie II wojny światowej, w którym zawierają się tereny,
 - b) historycznego zespołu budowlanego poniemieckiego osiedla mieszkaniowego jw.,
 - c) wchodzących w skład historycznego zespołu budowlanego budynków, wskazanych na rysunku planu i opisanych symbolami:
- typu A – mieszkalnych,
 - typu B – mieszkalnych,
 - typu S – dawniej sanitarnych,
- dla których ustalenia ochrony opisane w pkt 3);
- 3) ustalenia ochrony zabytków, w postaci:
- a) dopuszczenia:
 - wyłącznie przebudowy oraz rozbudowy budynków typu: A, B i S, która zapewnia formę i gabaryty określone w załączniku Nr 4a, 4b, 4c i 4d, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz z zastrzeżeniem tiret od drugie do piąte wyłącznie,
 - przebudowy, o której mowa w tiret poprzednie, z zachowaniem warunków: wykonanie ścian w technologii tradycyjnej – murowanej, wykończenie elewacji wyłącznie tynkiem, kolorystyka elewacji wykonana jednoetapowo, jednorodna w kolorze białym (ściany), jasnoszarym (cokół), szarym lub białym (kominy), dach kryty dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym ceglastym (w typie marsylki lub karpówki – zgodnie z jej występowaniem wg stanu obecnego), stolarka okienna i drzwiowa w kolorze naturalnego drewna zbliżonym do koloru dębu,
 - zmiany wymiarów budynku wynikającej z wykonania termomodernizacji,
 - lokalizacji drzwi w ścianach szczytowych w budynku typu A z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - wykonania przy budynkach typu A lub B przybudówki lub zadaszenia wejścia z zachowaniem warunków określonych w ust. 8,
 - wymiany okien i drzwi z zachowaniem ich wielkości, kształtu, podziału (okien), w sposób określony w załączniku Nr 4e do uchwały oraz w lokalizacjach wskazanych na załącznikach Nr 4a, 4b i 4c do uchwały,
 - stosowania wyłącznie okiennic drewnianych, jako zewnętrznego sposobu zabezpieczania stolarki okiennej, w kształcie i formie określonych w załączniku Nr 4e do uchwały oraz w kolorze naturalnego drewna zbliżonym do koloru dębu,
 - lokalizacji i sposobu montażu masztów i urządzeń technicznych, które są niezbędne do użytkowania budynków oraz służących telefonii komórkowej, z zachowaniem warunków: lokalizacja na połaci dachu od strony elewacji kalenicowej tylnej oraz maksymalna wysokość 1,5 m od kalenicy,

- lokalizacji skrzynek przyłączy gazowych wyłącznie we wnękach na elewacji bocznej lub tylnej budynków oraz pomalowanych w barwie elewacji budynków,

b) zakazu:

- lokalizacji lukarn,
- lokalizacji w miejscu rozebranego budynku zabytkowego typu A, B lub S, urządzeń technicznych, infrastruktury technicznej, wykonywania składowisk, utwardzeń oraz miejsc postojowych dla pojazdów,
- sytuowania okien pomieszczeń gospodarczych, technicznych i sanitarnych w elewacji frontowej kalenicowej budynku,
- montowania na ścianach zewnętrznych: przewodów przyłączy instalacyjnych i urządzeń technicznych, skrzynek elektrycznych i telekomunikacyjnych wystających poza powierzchnię lica elewacji oraz w barwie innej niż ściana elewacji, a także anten i urządzeń do klimatyzacji, niezależnie od sposobu ich montażu oraz urządzeń do klimatyzacji na połaci dachu,
- montowania na ścianach zewnętrznych, skrzynek przyłączy gazowych w barwie innej niż barwa elewacji.

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

7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się na zabytkach lub nowych budynkach mieszkalnych:

1) dopuszczenie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych z zachowaniem warunków:

a) lokalizacja wyłącznie na części elewacji, odpowiednio:

- dla budynku typu A, na elewacji kalenicowej frontowej, w odległości nie mniejszej niż 50 cm i nie większej niż 150 cm od pionowej krawędzi elewacji i usytuowaniu górnej krawędzi na wysokości dolnej krawędzi nadproża okna,
- dla budynku typu B, na elewacji kalenicowej frontowej, w odległości nie mniejszej niż 20 cm i nie większej niż 80 cm od pionowej krawędzi elewacji i usytuowaniu górnej krawędzi na wysokości dolnej krawędzi nadproża okna,

b) forma tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wyłącznie w postaci pojedynczych, prostokątnych, poziomych tablic, o wymiarach: szerokość 0,5 m i wysokość 0,3 m,

c) lokalizacja maksymalnie dwóch tablic reklamowych i urządzeń reklamowych po jednym przy każdej z krawędzi elewacji kalenicowej frontowej,

2) zakaz:

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

8. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy dla obiektów budowlanych nie będących zabytkami oraz urządzeń budowlanych ustala się:

1) dopuszczenie:

a) budowy budynku mieszkalnego, z zachowaniem warunków:

- lokalizacja w ustalonych na rysunku planu obowiązujących liniach zabudowy,
- typ na działce zgodny z typem określonym na rysunku planu,
- lokalizacja 1,5 m od granicy działki, z zastrzeżeniem tiret czwarte i piąte,
- lokalizacja budynków typu B w odległości 1,5 m od istniejących, południowych granic działek, z zastrzeżeniem tiret następne,
- lokalizacja budynków typu B na działkach o numerach ewidencyjnych 164/15, 166/22 oraz 166/27 w istniejącej południowej granicy działki,
- gabaryty i forma zgodne z określonymi w załącznikach Nr 4a i 4b do uchwały,
- wykonanie ściany szczytowej bez otworów lub lokalizacja dowolnie wybranej liczby otworów w tej ścianie zgodnie z rysunkami stanowiącymi załączniki Nr 4a i 4b z możliwością zamiennej lokalizacji otworów w odbiciu lustrzanym w stosunku do osi symetrii elewacji i z zachowaniem przepisów odrębnych,
- lokalizacja kominów w połaci dachu w pasie o szerokości 1 m od kalenicy,
- sytuowanie okien połaciowych i kolektorów słonecznych w połaci dachu wyłącznie w elewacji kalenicowej tylnej, w rytmie nawiązującym osiowo do rozmieszczenia okien parteru lub na dachu przybudówki,
- dobudowa maksymalnie czterech w budynku typu A i maksymalnie dwóch w budynku typu B przybudówek z zachowaniem warunków: lokalizacja wyłącznie przy elewacji kalenicowej tylnej, sytuowanie jednej ze ścian w osi symetrii elewacji lub w przypadku budynku typu A sytuowanie osi symetrii przybudówki w osi symetrii otworów okiennych, wymiary określone w załączniku Nr 4d do uchwały, dach pokryty takim samym typem i kolorem dachówki jak połacie dachu budynku mieszkalnego,
- montaż zadaszenia wejścia, z zachowaniem warunków: szerokość daszku nie większa niż 260 cm, daszek jednospadowy o kącie nachylenia 20° - 30°, pokryty takim samym typem i kolorem dachówki jak połacie dachu budynku mieszkalnego, wykonany w konstrukcji drewnianej, mocowany wspornikowo do ściany, wysunięty przed lico muru na odległość nie większą niż 120 cm,
- stosowanie wyłącznie okiennic drewnianych, jako zewnętrznego sposobu zabezpieczania stolarki okiennej, w kształcie i formie ustalonych w załączniku Nr 4e do uchwały,
- lokalizacja i sposób montażu masztów i urządzeń technicznych, które są niezbędne do użytkowania budynków z zachowaniem warunków: lokalizacja na połaci dachu od strony elewacji kalenicowej tylnej oraz maksymalna wysokość 1,5 m od kalenicy,

b) budowy innych budynków, z zachowaniem warunków:

- lokalizacja w obszarze ograniczonym granicami działki ewidencyjnej oraz nieprzekraczalną i obowiązującą linią zabudowy z dopuszczeniem budowy w granicy lub 1,5 m od granicy, z zastrzeżeniem tiret drugie i trzecie,
 - lokalizacja jednego budynku typu S na wskazanej rysunkiem planu działce budowlanej,
 - lokalizacja dłuższej ściany budynku typu S w terenach 10M, 11M, 12M i 13M w ustalonej, obowiązującej linii zabudowy,
 - odległość pomiędzy budynkami nie mniejsza niż 3 m,
 - usytuowanie kalenicy analogiczne jak w budynku mieszkalnym, z wyłączeniem budynku na działce nr 155/40, oraz z zastrzeżeniem tiret następne,
 - usytuowanie kalenicy budynku typu S w terenach 10M, 11M, 12M i 13M prostopadłe do kalenicy budynku mieszkalnego,
 - wielkość, forma i wysokość budynku, rozmieszczenie otworów oraz ich wielkość i podział, zgodne z określonymi w załączniku Nr 4c, z możliwością wykonania ścian bez otworów oraz z zastrzeżeniem tiret następne,
 - geometria, rozmieszczenie otworów, ich wielkość i podział zgodne z określonymi w załączniku Nr 4c dla budynku typu S,
- c) lokalizacji anten, w tym dla telefonii komórkowej, na elewacji lub połaci dachu, o wysokości nie większej niż 1,5 m powyżej kalenicy budynku,
- d) urządzeń budowlanych w postaci ogrodzeń z zachowaniem warunków:
- w strefie ogródków frontowych lokalizacja wyłącznie w linii rozgraniczającej z ulicą lub linii łączącej linię rozgraniczającą z obowiązującą linią zabudowy i usytuowaną w granicy działki lub na przedłużeniu ściany szczytowej, wysokość 90 cm, drewniane ze sztachetami ustawionymi pionowo, szerokość sztachet nie większa niż 12 cm, odstęp pomiędzy sztachetami minimum 6 cm, w kolorze naturalnego drewna,
 - poza strefą ogródków frontowych, lokalizacja w linii rozgraniczającej lub w granicy działki ewidencyjnej lub w obowiązującej linii zabudowy, wysokość do 160 cm, z siatki mocowanej na stalowych lub żeliwnych słupkach,

2) nakaz:

- a) wykończenia elewacji wyłącznie tynkiem,
- b) wykonania pokrycia dachu dachówką ceramiczną w typie marsylki lub karpiówki,
- c) wykonania jednoetapowo, jednorodnej kolorystyki elewacji budynku, z zachowaniem: na elewacji koloru białego, na cokole koloru jasnoszarego, na kominach koloru białego lub szarego, naturalnego koloru drewna zbliżonego do koloru dębu dla stolarki okiennej i drzwiowej, okiennic oraz innych widocznych na zewnątrz drewnianych elementów konstrukcji dachu i zadaszenia wejścia, koloru naturalnego ceglastego dla dachówki,
- d) realizacji okien i drzwi w wielkości, kształcie i podziale jak określono w załączniku Nr 4e;

3) zakaz:

- a) podnoszenia poziomu terenu w miejscu rozebranych historycznych obiektów budowlanych,

- b) sytuowania parteru budynku wyżej niż 45 cm powyżej naturalnego poziomu terenu otaczającego budynek,
 - c) sytuowania drzwi oraz okien pomieszczeń gospodarczych, technicznych i sanitarnych w elewacji kalenicowej frontowej budynku,
 - d) lokalizacji lukarn,
 - e) lokalizacji okien piwnic w elewacji frontowej,
 - f) stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z elementów prefabrykowanych, żelbetowych,
 - g) montowania na ścianach zewnętrznych: przewodów przyłączy instalacyjnych i urządzeń technicznych, skrzynek elektrycznych i telekomunikacyjnych wystających poza powierzchnię lica elewacji oraz w barwie innej niż ściana elewacji, a także anten i urządzeń klimatyzatorów niezależnie od sposobu ich montażu na ścianie zewnętrznej oraz urządzeń klimatyzatorów na połaci dachu,
 - h) montowania na ścianach zewnętrznych, skrzynek przyłączy gazowych wykonanych w barwie innej niż barwa elewacji,
 - i) lokalizacji tarasów od strony elewacji kalenicowej frontowej oraz o wysokości przekraczającej poziom zero budynku,
 - j) stosowania roślin iglastych w strefie ogródków frontowych,
 - k) stosowania żywopłotów o wysokości większej niż 90 cm w strefie ogródków frontowych;
- 4) wysokość projektowanych budynków z tolerancją $\pm 5\%$ według załączników Nr 4a, 4b i 4c;
- 5) geometria dachu projektowanych budynków według załączników Nr 4a, 4b i 4c;
- 6) intensywność zabudowy maksimum:
- a) 0,35 – na terenach: 1M z wyłączeniem działki nr 155/31, 2M z wyłączeniem działki nr 157/13, 3M, od 5M do 13M oraz 14M z wyłączeniem działki nr 171/28,
 - b) 0,4 – na terenie 1M dla działki nr 155/31 oraz na terenie 14M dla działki nr 171/28,
 - c) 0,45 – na terenie 2M dla działki nr 157/13, oraz na terenie 4M;
- 7) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 30%;
- 8) wskaźnik powierzchni zabudowy maksimum 35%;
- 9) minimalną powierzchnię działek budowlanych:
- a) 550 m² - dla działek na terenach 8M i 9M,
 - b) 600 m² - dla działek na terenach 14M oraz 7M z wyłączeniem działek o numerach 164/3 oraz 164/8, dla których ustala się minimalną powierzchnię 1000 m²,
 - c) 800 m² - dla działek na terenie 4M,
 - d) 900 m² - dla działek na terenach: 1M, 11M, 12M, 13M oraz 2M z wyłączeniem działki nr 157/13, dla której ustala się minimalną powierzchnię 650 m²,
 - e) 1000 m² - dla działek na terenach: 3M, 5M, 6M i 10M;
- 10) minimalna szerokość frontu działki:

a) 16,0 m wzdłuż linii rozgraniczającej tereny: 7M, 8M i 9M z terenami 26KD(D) (ulica Piołunowa) i 27KD(D) (ulica Lawendowa), z wyłączeniem działki 164/4 na terenie 7M, dla której ustala się 11,0 m,

b) 20,0 m wzdłuż linii rozgraniczającej teren:

- 2M z terenem 28KD(D) (ul. Podbiałowa)
- 4M z terenem 31KD(D) (ul. Nagietkowa)
- 14M z terenem 25KD(D) (ul. Ziołowa)

c) 24,0 m wzdłuż linii rozgraniczającej pozostałe tereny z terenami ulic lub ciągów pieszo – jezdnych z wyłączeniem działki nr 155/40 na terenie 1M, dla której ustala się 22,0 m.

9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemi z uwagi na brak ich występowania nie formułuje się ustaleń.

10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej oraz minimalną szerokość frontu działki jak w ust. 8 pkt 9 i 10.

11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się, że istniejące budynki lub ich części nie spełniające ustaleń planu pozostawia się do czasu ich zużycia technicznego, bez prawa zmiany sposobu użytkowania.

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

1) obsługę komunikacyjną z ulic dojazdowych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów i oznaczonych na rysunku planu symbolami: 25KD(D), 26KD(D), 27KD(D), 28KD(D), 29KD(D), 30KD(D), 31KD(D), 32KD(D) oraz z ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 33KDY, 34KDY, 35KDY, 36KDY, 37KDY, z zastrzeżeniem:

a) dla działki nr 155/22 na terenie 1M, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z ulicy Agrestowej zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu,

b) dla działek na terenach: 10M (z wyłączeniem działek nr 171/30 i 171/32), 11M, 12M, 13M i 14M dopuszcza się obsługę komunikacyjną z ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 25KD(D), pod warunkiem braku możliwości zapewnienia obsługi komunikacyjnej z ciągów pieszo – jezdnych;

2) zakaz realizacji miejsc postojowych w strefie ogródków frontowych;

3) zakaz realizacji napowietrznych: sieci i przyłączy infrastruktury technicznej;

4) zaopatrzenie terenów w wodę do celów komunalnych i p.poż. z miejskiej sieci wodociągowej;

5) odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, z zachowaniem warunków:

a) nakaz:

- likwidacji tymczasowych rozwiązań odprowadzenia ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- podczyszczania ścieków w miejscu wytwarzania, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczać będą wielkości dopuszczalne, określone w przepisach odrębnych,
 - b) zakaz wprowadzania ścieków bytowych do urządzeń kanalizacyjnych przeznaczonych do odprowadzania wód opadowych;
- 6) dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- a) dopuszczenie odprowadzenia nadmiaru wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) nakaz:
 - ograniczenia ilości odprowadzanych wód opadowych do odbiorników poprzez stosowanie urządzeń do wykorzystania ich na miejscu,
 - zachowania obustronnego pasa ochronnego od kanału deszczowego przebiegającego przez tereny 4M, 10M, 11M, 12M i 13M i oznaczonego na rysunku planu;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące na obszarze stacje transformatorowo-rozdzielcze poprzez sieć kablową średniego (15kV) i niskiego (0,4kV) napięcia;
- 8) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o:
- a) miejską sieć ciepłowniczą,
 - b) źródła wytwarzające energię ciepłą w oparciu o energię elektryczną, odnawialną, gaz ziemny, lekki olej opałowy,
 - c) źródła spełniające standardy energetyczno-ekologiczne oraz posiadające certyfikaty na „znak bezpieczeństwa ekologicznego”;
- 9) zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych i grzewczych w oparciu o projektowaną sieć gazową średniego ciśnienia;
- 10) sieć telekomunikacyjna:
- a) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej podziemnej,
 - b) obsługę terenu przez operatorów telefonii stacjonarnej i komórkowej.

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

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

§ 5.1.1 Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **15MU, 16MU, 17MU, 18MU, 19MU, 20MU** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się przeznaczenie terenów – zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

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

- 1) zasadę nadrzędną, określającą cel planu, w postaci ochrony zabytków stanowiących o tożsamości miasta, która realizowana jest poprzez:
 - a) ustalenie ochrony zabytków,

- b) ochronę istniejących zabytków polegającą na ograniczeniu działań inwestycyjnych do przebudowy, a w przypadku rozbiórki zabytków budowę nowych budynków stanowiących odbudowę w formie i według zasad określonych w planie, które zapewnią funkcjonowanie zabytkowego osiedla w maksymalnie bliskim pierwotnemu układzie przestrzennym i architekturze,
 - c) nakaz zapewnienia integralności historycznego układu urbanistycznego, stanowiącego zabytek, na który składają się: rozplanowanie kwartałów/bloków zabudowy, relacje przestrzenne między obiektami budowlanymi, rozmieszczenie i forma zieleni,
 - d) nakaz zapewnienia integralności historycznego zespołu budowlanego, stanowiącego zabytek poprzez:
 - jednorodność form architektonicznych obiektów budowlanych w ramach wyróżnionych typów zabudowy,
 - jednorodność zastosowanych materiałów budowlanych,
 - nieutrwalanie zabudowy gospodarczej, niezgodnej z pierwotnym rozplanowaniem historycznego zespołu budowlanego, którą dopuszcza się wyłącznie do czasu jej zużycia technicznego,
 - e) nakaz zapewnienia jednorodności formy architektonicznej poszczególnych zabytkowych obiektów budowlanych poprzez:
 - dążenie do utrzymania bądź odtworzenia pierwotnej bryły i gabarytów w ramach wyróżnionych typów zabudowy, wskazanych w załącznikach graficznych planu,
 - nieutrwalanie dobudówek, niezgodnych i nieharmonizujących z zabudową zabytkową, które dopuszcza się wyłącznie do czasu ich zużycia technicznego;
- 2) kształtowanie w obszarze planu sposobu zabudowy i zagospodarowania wraz z określeniem formy nowych obiektów budowlanych, z zachowaniem zasady nadrzędnej, które realizowane jest poprzez:
- a) określenie dopuszczalnych nowych sposobów zagospodarowania zabytków zapewniających w maksymalnym stopniu zachowanie ich pierwotnej formy,
 - b) dopuszczenie realizacji nowych budynków pod warunkiem podporządkowania ich lokalizacji i formy historycznemu układowi urbanistycznemu oraz historycznemu zespołowi budowlanemu wraz z ustaleniem: linii zabudowy, gabarytów, ukształtowania bryły budynków, rodzaju materiału budowlanego w tym pokrycia dachowego, kompozycji elewacji oraz jej kolorystyki, zachowując w ten sposób wartości kulturowe obszaru, a w szczególności jednorodność i charakter jego zabudowy,
 - c) ustalenie lokalizacji i jednorodnej formy budynków niemieszkalnych, jako obiektów zapewniających funkcjonalność budynkom mieszkalnym i usługowym,
 - d) określenie lokalizacji elementów współczesnych na obiektach budowlanych, a w szczególności tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, urządzeń budowlanych i obiektów liniowych, w sposób nie zakłócający ekspozycji zabytków;
- 3) dopuszczalne parametry działek budowlanych możliwych do funkcjonowania w obszarze planu, które gwarantują zachowanie zasady nadrzędnej.

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

- 1) nakaz:

- a) postępowania z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem lokalizacji urządzeń do zbierania odpadów komunalnych wyłącznie w budynkach, w obrębie każdej nieruchomości,
- b) maksymalnego zachowania istniejących drzew,
- c) zachowania zieleni w strefie ogródków frontowych;

2) zakaz:

- a) lokalizacji zbiorników paliw i urządzeń technicznych poza budynkami,
- b) lokalizacji przedsięwzięć dla których istnieje obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej;

3) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) strefę ochrony konserwatorskiej, ochrony krajobrazu kulturowego historycznego ukształtowania zabytkowego osiedla mieszkaniowego, w której to strefie zawarte są tereny, zwaną dalej strefą wraz z ustaleniami jej ochrony w postaci:

a) dopuszczenia:

- budowy nowych budynków, rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych w sposób nawiązujący do stanu pierwotnego i gwarantujący utrzymanie jednorodności historycznego zespołu budowlanego, w tym z zachowaniem warunków ust. 8,
- realizacji urządzeń budowlanych, w tym ogrodzeń wyłącznie na zasadach określonych w ust. 8 niniejszego paragrafu,

b) nakazu:

- zachowania rozplanowania i powtarzalności obiektów budowlanych wraz z zielenią towarzyszącą,
- zachowania jednorodności typów zabudowy w zakresie formy i gabarytów obiektów budowlanych,

c) zakazu lokalizacji na ogrodzeniach od strony ulic oraz w strefie ogródków frontowych skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej;

2) na obszarze strefy ochronę niżej wymienionych zabytków:

- a) historycznego układu urbanistycznego poniemieckiego osiedla mieszkaniowego wybudowanego w ramach akcji budowy mieszkań dla poszkodowanych w wyniku bombardowań w czasie II wojny światowej, w którym zawierają się tereny,
- b) historycznego zespołu budowlanego poniemieckiego osiedla mieszkaniowego jw.,
- c) wchodzących w skład historycznego zespołu budowlanego budynków, wskazanych na rysunku planu i opisanych symbolami:

- typu A – mieszkalnych,
- typu C – mieszkalnych,

dla których ustalenia ochrony opisane w pkt 3);

3) ustalenia ochrony zabytków, w postaci:

a) dopuszczenia:

- wyłącznie przebudowy oraz rozbudowy budynków typu: A lub C, która zapewnia formę i gabaryty określone w załączniku Nr 4a, 4b, 4d i 4e, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz z zastrzeżeniem tiret drugie do piąte włącznie,
- przebudowy, o której mowa w tiret poprzednie, z zachowaniem warunków: wykonanie ścian w technologii tradycyjnej – murowanej wykończenie elewacji wyłącznie tynkiem, kolorystyka elewacji wykonana jednoetapowo, jednorodna w kolorze białym (ściany), jasnoszarym (cokół), szarym lub białym (kominy), dach kryty dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym ceglastym (w typie marsylki lub karpiówki – zgodnie z jej występowaniem wg stanu obecnego), stolarka okienna i drzwiowa w kolorze naturalnego drewna zbliżonym do koloru dębu,
- zmiany wymiarów budynku wynikającej z wykonania termomodernizacji,
- lokalizacji drzwi w ścianach szczytowych w budynku typu A z zachowaniem przepisów odrębnych,
- wykonania przy budynkach typu A lub C przybudówki lub zadaszenia wejścia z zachowaniem warunków określonych w ust. 8,
- wymiany okien i drzwi z zachowaniem ich wielkości, kształtu, podziału (okien), w sposób określony w załączniku Nr 4e do uchwały oraz w lokalizacjach wskazanych na załącznikach Nr 4a i 4b do uchwały,
- stosowania wyłącznie okiennic drewnianych, jako zewnętrznego sposobu zabezpieczania stolarki okiennej, w kształcie i formie określonych w załączniku Nr 4e do uchwały oraz w kolorze naturalnego drewna zbliżonym do koloru dębu,
- lokalizacji i sposobu montażu masztów i urządzeń technicznych, które są niezbędne do użytkowania budynków oraz służących telefonii komórkowej, z zachowaniem warunków: lokalizacja na połaci dachu od strony elewacji kalenicowej tylnej oraz maksymalna wysokość 1,5 m od kalenicy,
- lokalizacji skrzynek przyłączy gazowych wyłącznie we wnękach na elewacji bocznej lub tylnej budynków oraz pomalowanych w barwie elewacji budynków,

b) zakazu:

- lokalizacji lukarn,
- lokalizacji w miejscu rozebranego budynku zabytkowego typu A lub C urządzeń technicznych, infrastruktury technicznej, wykonywania składowisk, utwardzeń oraz miejsc postojowych dla pojazdów,
- sytuowania okien pomieszczeń gospodarczych, technicznych i sanitarnych w elewacji frontowej kalenicowej budynku,
- montowania na ścianach zewnętrznych: przewodów przyłączy instalacyjnych i urządzeń technicznych, skrzynek elektrycznych i telekomunikacyjnych wystających poza powierzchnię lica elewacji oraz w barwie innej niż ściana elewacji, a także anten i urządzeń klimatyzatorów niezależnie od sposobu ich montażu oraz urządzeń klimatyzatorów na połaci dachu,
- montowania na ścianach zewnętrznych, skrzynek przyłączy gazowych w barwie innej niż barwa elewacji.

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

7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się na zabytkach lub nowych budynkach mieszkalnych:

1) dopuszczenie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych z zachowaniem warunków:

a) lokalizacja wyłącznie na części elewacji, odpowiednio:

- dla budynku typu A, na elewacji kalenicowej frontowej, w odległości nie mniejszej niż 50 cm i nie większej niż 150 cm od pionowej krawędzi elewacji i usytuowaniu górnej krawędzi tablicy lub urządzenia reklamowego na wysokości dolnej krawędzi nadproża okna,
- dla budynku typu C, na elewacji kalenicowej frontowej, w odległości nie mniejszej niż 15 cm od pionowej krawędzi elewacji i usytuowaniu górnej krawędzi tablicy lub urządzenia reklamowego na wysokości dolnej krawędzi nadproża okna,

b) forma tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wyłącznie w postaci pojedynczych, prostokątnych, poziomych tablic, o wymiarach: szerokość 0,5 m i wysokość 0,3 m,

c) lokalizacja maksymalnie dwóch pojedynczych tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych po jednym przy każdej z krawędzi elewacji kalenicowej frontowej;

2) zakaz:

a) stosowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych emitujących pulsujące lub fosforyzujące światło,

b) umieszczania treści tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na szybach oraz na drzwiach,

c) umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach oraz wolnostojących,

d) stosowania od strony ulic reklamowych siatek ochronnych.

8. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy dla obiektów budowlanych nie będących zabytkami oraz urządzeń budowlanych ustala się:

1) dopuszczenie:

a) budowy budynku mieszkalnego lub usługowego, z zachowaniem warunków:

- lokalizacja w ustalonych na rysunku planu obowiązujących liniach zabudowy,
- lokalizacja 1,5 m od granicy działki,
- typ na działce zgodny z typem określonym na rysunku planu,
- budowa budynku usługowego w terenach 17MU, 18MU, 19MU i 20MU ograniczona wyłącznie do budynków typu C,
- gabaryty i forma zgodne z określonymi w załącznikach Nr 4a i 4b do uchwały,
- wykonanie ściany szczytowej bez otworów lub lokalizacja dowolnie wybranej liczby otworów w tej ścianie zgodnie z rysunkami stanowiącymi załączniki Nr 4a i 4b z możliwością zamiennej lokalizacji otworów w odbiciu lustrzanym w stosunku do osi symetrii elewacji i z zachowaniem przepisów odrębnych,

- lokalizacja kominów w połaci dachu w pasie o szerokości 1 m od kalenicy,
- sytuowanie okien połaciowych i kolektorów słonecznych w połaci dachu wyłącznie w elewacji kalenicowej tylnej, w rytmie nawiązującym osiowo do rozmieszczenia okien parteru lub na dachu przybudówki,
- dobudowa maksymalnie czterech w budynku typu A i maksymalnie dwóch w budynku typu C przybudówek z zachowaniem warunków: lokalizacja wyłącznie przy elewacji kalenicowej tylnej, sytuowanie jednej ze ścian w osi symetrii elewacji lub w przypadku budynku typu A sytuowanie osi symetrii przybudówki w osi symetrii otworów okiennych, wymiary określone w załączniku Nr 4d i 4e do uchwały, dach pokryty takim samym typem i kolorem dachówki jak połacie dachu budynku mieszkalnego lub usługowego,
- montaż zadaszenia wejścia, z zachowaniem warunków: szerokość daszku nie większa niż 260 cm, daszek jednospadowy o kącie nachylenia 20 ° - 30°, pokryty takim samym typem i kolorem dachówki jak połacie dachu budynku mieszkalnego lub usługowego, wykonany w konstrukcji drewnianej, mocowany wspornikowo do ściany, wysunięty przed lico muru na odległość nie większą niż 120 cm,
- stosowania wyłącznie okiennic drewnianych, jako zewnętrznego sposobu zabezpieczania stolarki okiennej, w kształcie i formie ustalonych w załączniku Nr 4e do uchwały,
- lokalizacji i sposobu montażu masztów i urządzeń technicznych, które są niezbędne do użytkowania budynków z zachowaniem warunków: lokalizacja na połaci dachu od strony elewacji kalenicowej tylnej oraz maksymalna wysokość 1,5 m od kalenicy,

b) budowy innych budynków, z zachowaniem warunków:

- lokalizacja w obszarze ograniczonym granicami działki ewidencyjnej oraz nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem budowy w granicy lub 1,5m od granicy,
- odległość pomiędzy budynkami nie mniejsza niż 3 m,
- usytuowanie kalenicy analogiczne jak w budynku typu A,
- wielkość, forma i wysokość budynku, rozmieszczenie otworów oraz ich wielkość i podział, zgodne z określonymi w załączniku Nr 4c,

c) lokalizacji anten, w tym dla telefonii komórkowej, na elewacji lub połaci dachu, o wysokości nie większej niż 1,5 m powyżej kalenicy budynku,

d) urządzeń budowlanych w postaci ogrodzeń z zachowaniem warunków:

- w strefie ogródków frontowych lokalizacja wyłącznie w linii rozgraniczającej z ulicą lub linii łączącej linię rozgraniczającą z obowiązującą linią zabudowy i usytuowaną w granicy działki lub na przedłużeniu ściany szczytowej, wysokość 90 cm, drewniane, ze sztachetami ustawionymi pionowo, szerokość sztachet nie większa niż 12 cm oraz odstęp pomiędzy sztachetami minimum 6 cm, kolor naturalnego drewna,
- poza strefą ogródków frontowych, lokalizacja w linii rozgraniczającej lub w granicy działki ewidencyjnej lub w obowiązującej linii zabudowy, wysokość do 160 cm, z siatki mocowanej na stalowych lub żeliwnych słupkach;

2) nakaz:

- a) wykończenia elewacji wyłącznie tynkiem,
 - b) wykonania pokrycia dachu dachówką ceramiczną w typie marsylki lub karpiówki,
 - c) wykonania jednoetapowo, jednorodnej kolorystyki elewacji budynku, z zachowaniem: na elewacji koloru białego, na cokole koloru jasnoszarego, na kominach koloru białego lub szarego, naturalnego koloru drewna zbliżonego do koloru dębu dla stolarki okiennej i drzwiowej, okiennic oraz innych widocznych na zewnątrz drewnianych elementów konstrukcji dachu i zadaszenia wejścia, koloru naturalnego ceglasteo dla dachówki,
 - d) realizacji okien i drzwi w wielkości, kształcie i podziale, jak określono w załączniku Nr 4e;
- 3) zakaz:
- a) podnoszenia poziomu terenu w miejscu rozebranych historycznych obiektów budowlanych,
 - b) sytuowania parteru budynku wyżej niż 45 cm powyżej naturalnego poziomu terenu otaczającego budynek,
 - c) sytuowania drzwi oraz okien pomieszczeń gospodarczych, technicznych i sanitarnych w elewacji frontowej kalenicowej budynku,
 - d) lokalizacji lukarn,
 - e) wykonania podpiwniczenia w budynkach typu C,
 - f) lokalizacji okien piwnic w elewacji frontowej,
 - g) stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z elementów prefabrykowanych, żelbetowych,
 - h) montowania na ścianach zewnętrznych: przewodów przyłączy instalacyjnych i urządzeń technicznych, skrzynek elektrycznych i telekomunikacyjnych wystających poza powierzchnię lica elewacji oraz w barwie innej niż ściana elewacji, a także anten i urządzeń klimatyzatorów niezależnie od sposobu ich montażu na ścianie zewnętrznej oraz urządzeń klimatyzatorów na połąci dachu,
 - i) montowania na ścianach zewnętrznych, skrzynek przyłączy gazowych wykonanych w barwie innej niż barwa elewacji,
 - j) lokalizacji tarasów od strony elewacji kalenicowej frontowej oraz o wysokości przekraczającej poziom zero budynku,
 - k) stosowania roślin iglastych w strefie ogródków frontowych,
 - l) stosowania żywopłotów o wysokości większej niż 90 cm w strefie ogródków frontowych;
- 4) wysokość projektowanych budynków z tolerancją $\pm 5\%$ według załączników Nr 4a, 4b i 4c;
- 5) geometria dachu projektowanych budynków wg. załącznika Nr 4a, 4b i 4c;
- 6) intensywność zabudowy maksimum 0,4;
- 7) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 30%;
- 8) wskaźnik powierzchni zabudowy maksimum 35%;
- 9) minimalną powierzchnię działek budowlanych:

- a) 1200 m² - na terenach oznaczonych na rysunku planu 15MU, 20MU,
 - b) 1400 m² - na terenach oznaczonych na rysunku planu 16MU, 17MU, 18MU, 19MU;
- 10) minimalna szerokość frontu działki:
- a) 20 m – wzdłuż linii rozgraniczającej teren 15MU z terenem 29KD(D) (ulica Trawiasta) oraz teren 16MU z terenem 25KD(D) (ulica Ziołowa),
 - b) 32 m – wzdłuż linii rozgraniczającej tereny: 15MU i 16MU z terenem 28KD(D) (ulica Podbiałowa), 17MU z terenem 34KDY, 18MU z terenem 35KDY, 19MU z terenem 36KDY oraz 20MU z terenem 37KDY.

9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemi z uwagi na brak ich występowania nie formułuje się ustaleń.

10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej oraz minimalną szerokość frontu działki jak w ust. 8 pkt 9 i 10.

11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się, że istniejące budynki nie spełniające ustaleń linii zabudowy pozostawia się do czasu ich zużycia technicznego, bez prawa zmiany sposobu użytkowania.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z ulic dojazdowych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów i oznaczonych na rysunku planu symbolami: 25KD(D), 28KD(D) i 29KD(D) oraz z ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 34KDY, 35KDY, 36KDY, 37KDY;
- 2) nakaz wyposażenia w miejsca postojowe dla samochodów, dotyczący budowy lub zmiany sposobu użytkowania budynku istniejącego w ilości:
 - a) dla budynków gastronomicznych lub części gastronomicznych budynków – licząc łącznie:
 - jedno ogólnodostępne stanowisko na cztery miejsca konsumpcyjne,
 - jedno stanowisko na każde rozpoczęte trzy miejsca pracy,
 - jedno stanowisko dostaw towarów,
 - b) dla pozostałych budynków usługowych lub części usługowych pozostałych budynków – licząc łącznie:
 - jedno ogólnodostępne stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - jedno stanowisko na każde rozpoczęte trzy miejsca pracy,
 - jedno stanowisko dostaw towarów;
- 3) nakaz zapewnienia dla budynków usługowych lub części usługowych budynków minimum 2 miejsc postojowych dla rowerów;
- 4) zakaz realizacji napowietrznych: sieci i przyłączy infrastruktury technicznej;

- 5) zaopatrzenie terenów w wodę do celów komunalnych i p.poż. z miejskiej sieci wodociągowej;
- 6) odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, z zachowaniem warunków:
- a) nakaz:
- likwidacji tymczasowych rozwiązań odprowadzenia ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - podczyszczania ścieków w miejscu wytwarzania, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczać będą wielkości dopuszczalne, określone w przepisach odrębnych,
- b) zakaz wprowadzania ścieków bytowych do urządzeń kanalizacyjnych przeznaczonych do odprowadzania wód opadowych;
- 7) dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- a) dopuszczenie odprowadzenia nadmiaru wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
- b) nakaz:
- ograniczenia ilości odprowadzanych wód opadowych do odbiorników poprzez stosowanie urządzeń do wykorzystania ich na miejscu,
 - zachowania obustronnego pasa ochronnego od kanału deszczowego przebiegającego przez tereny 17MU, 18MU, 19MU i 20MU i oznaczonego na rysunku planu;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące na obszarze planu stacje transformatorowo-rozdzielcze poprzez sieć kablową średniego (15kV) i niskiego (0,4kV) napięcia;
- 9) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o:
- a) miejską sieć ciepłowniczą,
- b) źródła wytwarzających energię ciepłą w oparciu o energię elektryczną, odnawialną, gaz ziemny, lekki olej opałowy,
- c) źródła spełniające standardy energetyczno-ekologiczne oraz posiadające certyfikaty na „znak bezpieczeństwa ekologicznego”;
- 10) zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych i grzewczych w oparciu o projektowaną sieć gazową średniego ciśnienia;
- 11) sieć telekomunikacyjna:
- a) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej podziemnej,
- b) obsługę terenu przez operatorów telefonii stacjonarnej i komórkowej.

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

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

§ 6. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **21U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

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

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

- 1) zasadę nadrzędną, określającą cel planu, w postaci ochrony zabytków stanowiących o tożsamości miasta, która realizowana jest poprzez:
 - a) ustalenie ochrony zabytków,
 - b) ochronę istniejących zabytków polegającą na ograniczeniu działań inwestycyjnych do przebudowy, a w przypadku rozbiórki zabytków budowę nowych budynków stanowiących odbudowę w formie i według zasad określonych w planie, które zapewnią funkcjonowanie zabytkowego osiedla w maksymalnie bliskim pierwotnemu układzie przestrzennym i architekturze,
 - c) nakaz zapewnienia integralności historycznego układu urbanistycznego, stanowiącego zabytek, na który składają się: rozplanowanie kwartałów/bloków zabudowy, relacje przestrzenne między obiektami budowlanymi, rozmieszczenie i forma zieleni,
 - d) nakaz zapewnienia integralności historycznego zespołu budowlanego, stanowiącego zabytek poprzez:
 - jednorodność form architektonicznych obiektów budowlanych w ramach wyróżnionych typów zabudowy,
 - jednorodność zastosowanych materiałów budowlanych,
 - nieutrwalanie zabudowy gospodarczej, niezgodnej z pierwotnym rozplanowaniem historycznego zespołu budowlanego, którą dopuszcza się wyłącznie do czasu jej zużycia technicznego,
 - e) nakaz zapewnienia jednorodności formy architektonicznej poszczególnych zabytkowych obiektów budowlanych poprzez:
 - dążenie do utrzymania bądź odtworzenia pierwotnej bryły i gabarytów w ramach wyróżnionych typów zabudowy, wskazanych w załącznikach graficznych planu,
 - nieutrwalanie dobudówek, niezgodnych i nieharmonizujących z zabudową zabytkową, które dopuszcza się wyłącznie do czasu ich zużycia technicznego;
- 2) kształtowanie w obszarze planu sposobu zabudowy i zagospodarowania wraz z określeniem formy nowych obiektów budowlanych, z zachowaniem zasady nadrzędnej, które realizowane jest poprzez:
 - a) określenie dopuszczalnych nowych sposobów zagospodarowania zabytków zapewniających w maksymalnym stopniu zachowanie ich pierwotnej formy,
 - b) dopuszczenie realizacji nowych budynków pod warunkiem podporządkowania ich lokalizacji i formy historycznemu układowi urbanistycznemu oraz historycznemu zespołowi budowlanemu wraz z ustaleniem: linii zabudowy, gabarytów, ukształtowania bryły budynków, rodzaju materiału budowlanego w tym pokrycia dachowego, kompozycji elewacji oraz jej kolorystyki, zachowując w ten sposób wartości kulturowe obszaru a w szczególności jednorodność i charakter jego zabudowy,
 - c) ustalenie lokalizacji i jednorodnej formy budynków niemieszkalnych, jako obiektów zapewniających funkcjonalność budynkom mieszkalnym i usługowym,

- d) określenie lokalizacji elementów współczesnych na obiektach budowlanych, a w szczególności tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, urządzeń budowlanych i obiektów liniowych, w sposób nie zakłócający ekspozycji zabytków;
- 3) dopuszczalne parametry działek budowlanych możliwych do funkcjonowania w obszarze planu, które gwarantują zachowanie zasady nadrzędnej.

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

1) nakaz:

- a) postępowania z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem lokalizacji urządzeń do zbierania odpadów komunalnych wyłącznie w budynkach, w obrębie każdej nieruchomości,
- b) maksymalnego zachowania istniejących drzew,
- c) zachowania zieleni w strefie ogródków frontowych;

2) zakaz:

- a) lokalizacji zbiorników paliw i urządzeń technicznych poza budynkami,
- b) lokalizacji przedsięwzięć dla których istnieje obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej,
- 3) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla „terenów zamieszkania zbiorowego” zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej, ochrony krajobrazu kulturowego historycznego ukształtowania zabytkowego osiedla mieszkaniowego, w której to strefie zawarty jest teren, zwaną dalej strefą wraz z ustaleniami jej ochrony w postaci:

a) dopuszczenia:

- budowy nowych budynków, rozbudowy istniejącego budynku typu A w sposób nawiązujący do stanu pierwotnego i gwarantujący utrzymanie jednorodności historycznego zespołu budowlanego, w tym z zachowaniem warunków ust. 8,
- realizacji urządzeń budowlanych, w tym ogrodzeń wyłącznie na zasadach określonych w ust. 8 niniejszego paragrafu,

b) nakazu:

- zachowania rozplanowania i powtarzalności obiektów budowlanych wraz z zielenią towarzyszącą,
- zachowania jednorodności typów zabudowy w zakresie formy i gabarytów obiektów budowlanych,

- c) zakazu lokalizacji na ogrodzeniach od strony ulic, placu oraz w strefie ogródków frontowych skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej;

2) na obszarze strefy ochronę niżej wymienionych zabytków:

- a) historycznego układu urbanistycznego poniemieckiego osiedla mieszkaniowego wybudowanego w ramach akcji budowy mieszkań dla poszkodowanych w wyniku bombardowań w czasie II wojny światowej, w którym zawiera się teren,

- b) historycznego zespołu budowlanego poniemieckiego osiedla mieszkaniowego jw., w którym zawiera się teren,
- c) wchodzącego w skład historycznego zespołu budowlanego budynku typu A, mieszkalnego, wskazanego na rysunku planu, dla którego ustalenia ochrony opisane są w pkt 3);
- 3) ustalenia ochrony zabytków, w postaci:
- a) dopuszczenia:
- wyłącznie przebudowy lub rozbudowy budynku typu A, która zapewnia formę i gabaryty określone w załączniku Nr 4a i 4d, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz z zastrzeżeniem tiret od drugie do piąte włącznie,
 - przebudowy, o której mowa w tiret poprzednie, z zachowaniem warunków: wykonanie ścian w technologii tradycyjnej – murowanej, wykończenie elewacji wyłącznie tynkiem, kolorystyka elewacji wykonana jednoetapowo, jednorodna w kolorze białym (ściany), jasnoszarym (cokół), szarym lub białym (kominy), dach kryty dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym ceglastym (w typie marsylki lub karpieńki – zgodnie z jej występowaniem wg stanu obecnego), stolarka okienna i drzwiowa w kolorze naturalnego drewna zbliżonym do koloru dębu,
 - zmiany wymiarów budynku wynikającej z wykonania termomodernizacji,
 - lokalizacji drzwi w ścianach szczytowych w budynku typu A z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - wykonania przy budynku typu A przybudówki lub zadaszenia wejścia z zachowaniem warunków określonych w ust. 8,
 - wymiany okien i drzwi z zachowaniem ich wielkości, kształtu, podziału (okien), w sposób określony w załączniku Nr 4e do uchwały oraz w lokalizacjach wskazanych na załącznikach Nr 4a i 4b do uchwały,
 - stosowania wyłącznie okiennic drewnianych, jako zewnętrznego sposobu zabezpieczania stolarki okiennej, w kształcie i formie według stanu pierwotnego, a w przypadku braku informacji o stanie pierwotnym, w kształcie i formie określonych w załączniku Nr 4e do uchwały oraz w kolorze naturalnego drewna zbliżonym do koloru dębu,
 - lokalizacji i sposobu montażu masztów i urządzeń technicznych, które są niezbędne do użytkowania budynków oraz służących telefonii komórkowej, z zachowaniem warunków: lokalizacja na połaci dachu od strony elewacji kalenicowej tylnej oraz maksymalna wysokość 1,5 m od kalenicy,
 - lokalizacji skrzynek przyłączy gazowych wyłącznie we wnękach na elewacji bocznej lub tylnej budynków oraz pomalowanych w barwie elewacji budynków,
- b) zakazu:
- lokalizacji lukarn,
 - lokalizacji w miejscu rozebranego budynku zabytkowego typu A urządzeń technicznych, infrastruktury technicznej, wykonywania składowisk, utwardzeń oraz miejsc postojowych dla pojazdów,
 - sytuowania okien pomieszczeń gospodarczych, technicznych i sanitarnych w elewacji frontowej kalenicowej budynku,

- montowania na ścianach zewnętrznych: przewodów przyłączy instalacyjnych i urządzeń technicznych, skrzynek elektrycznych i telekomunikacyjnych wystających poza powierzchnię lica elewacji oraz w barwie innej niż ściana elewacji, a także anten i urządzeń klimatyzatorów niezależnie od sposobu ich montażu oraz urządzeń klimatyzatorów na połaci dachu,
- montowania na ścianach zewnętrznych, skrzynek przyłączy gazowych w barwie innej niż barwa elewacji.

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

7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się na zabytkach lub nowych budynkach mieszkalnych:

1) dopuszczenie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych z zachowaniem warunków:

- a) lokalizacja wyłącznie na części elewacji kalenicowej frontowej budynku typu A w odległości nie mniejszej niż 50 cm i nie większej niż 150 cm od pionowej krawędzi elewacji i usytuowaniu górnej krawędzi na wysokości dolnej krawędzi nadproża okna,
- b) forma tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wyłącznie w postaci pojedynczych, prostokątnych, poziomych tablic, o wymiarach: szerokość 0,5 m i wysokość 0,3 m, montowanych na elewacji budynku,
- c) lokalizacji maksymalnie dwóch pojedynczych tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych po jednym przy każdej z krawędzi elewacji kalenicowej frontowej;

2) zakaz:

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

8. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy dla obiektów budowlanych nie będących zabytkami oraz urządzeń budowlanych ustala się:

1) prawo realizacji budynków usługowych z zachowaniem warunków:

a) dopuszczenia:

- udziału przeznaczenia uzupełniającego maksimum 30%,
- lokalizacji w ustalonych na rysunku planu obowiązujących liniach zabudowy,
- lokalizacja budynku typu A 1,5 m od granicy działki,
- w miejscu istniejącego budynku typu A gabarytów i formy zgodnych z określonymi w załączniku Nr 4a do uchwały,

- w budynku typu A wykonania ściany szczytowej bez otworów lub lokalizacji dowolnie wybranej liczby otworów w tej ścianie zgodnie z rysunkami stanowiącymi załączniki Nr 4a i 4b z możliwością zamiennej lokalizacji otworów w odbiciu lustrzanym w stosunku do osi symetrii elewacji i z zachowaniem przepisów odrębnych,
- dobudowy maksymalnie czterech przybudówek do budynku typu A z zachowaniem warunków: lokalizacja wyłącznie przy elewacji kalenicowej tylnej, sytuowanie jednej ze ścian w osi symetrii elewacji lub osi symetrii przybudówki w osi symetrii otworów okiennych, wymiary określone w załączniku Nr 4d do uchwały, dach pokryty takim samym typem i kolorem dachówki jak połacie dachu budynku usługowego,
- poza lokalizacją budynku typu A budynku parterowego z poddaszem użytkowym, wymiarami rzutu poziomego nie większymi niż 18 m x 12 m, wysokości nie większej niż 8 m, dachu dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 40° - 45°, usytuowania dachu budynku kalenicą równoległą do ulicy Podbiałowej, maksimum jednej lukarny usytuowanej wyłącznie symetrycznie na środku każdej z połaci dachu o długości maksimum 300 cm i usytuowaniu najwyższego jej punktu minimum 100 cm poniżej krawędzi kalenicy dachu budynku,
- sytuowania okien połaciowych i kolektorów słonecznych w połaci dachu wyłącznie od strony terenu 3M, w rytmie nawiązującym osiowo do rozmieszczenia okien parteru lub na dachu przybudówki,
- montażu zadaszenia wejścia, z zachowaniem warunków: szerokość daszku nie większa niż 260 cm, daszek jednospadowy o kącie nachylenia 20° - 30°, pokryty takim samym typem i kolorem dachówki jak połacie dachu budynku usługowego, wykonany w konstrukcji drewnianej, mocowany wspornikowo do ściany, wysunięty przed lico muru na odległość nie większą niż 120 cm,
- stosowania wyłącznie okiennic drewnianych, jako zewnętrznego sposobu zabezpieczania stolarki okiennej, w kształcie i formie ustalonych w załączniku Nr 4d do uchwały,
- lokalizacji i sposobu montażu masztów i urządzeń technicznych, które są niezbędne do użytkowania budynków z zachowaniem warunków: lokalizacja na połaci dachu od strony elewacji kalenicowej tylnej oraz maksymalna wysokość 1,5 m od kalenicy,
- lokalizacji anten, w tym dla telefonii komórkowej, wyłącznie na elewacji kalenicowej tylnej lub połaci dachu, o wysokości nie większej niż 1,5 m powyżej kalenicy budynku,

b) nakazu:

- zachowania typu budynku w lokalizacji określonej na rysunku planu,
- wykończenia elewacji wyłącznie tynkiem,
- wykonania pokrycia dachu dachówką ceramiczną w typie marsylki,
- wykonania jednoetapowo, jednorodnej kolorystyki elewacji budynku z zachowaniem: na elewacji koloru białego, na cokole koloru jasnoszarego, na kominach koloru białego lub szarego, naturalnego koloru drewna zbliżonego do koloru dębu dla stolarki okiennej i drzwiowej, okiennic oraz innych widocznych na zewnątrz drewnianych elementów konstrukcji dachu i zadaszenia wejścia, koloru naturalnego ceglatego dla dachówki,

- realizacji w budynku zgodnym z typem A okien i drzwi w wielkości, kształcie i podziale jak określono w załączniku Nr 4e;
- lokalizacji kominów w połaci dachu w pasie o szerokości 1 m od kalenicy,

c) zakazu:

- podnoszenia poziomu terenu w miejscu rozebranych historycznych obiektów budowlanych,
- sytuowania parteru budynku typu A wyżej niż 45 cm powyżej naturalnego poziomu terenu otaczającego budynek,
- sytuowania drzwi oraz okien pomieszczeń gospodarczych, technicznych i sanitarnych w elewacji kalenicowej frontowej budynku typu A,
- lokalizacji lukarn w budynku typu A,
- lokalizacji okien piwnic w elewacji frontowej,
- montowania na ścianach zewnętrznych: przewodów przyłączy instalacyjnych i urządzeń technicznych, skrzynek elektrycznych i telekomunikacyjnych wystających poza powierzchnię lica elewacji oraz w barwie innej niż ściana elewacji, a także anten i urządzeń klimatyzatorów niezależnie od sposobu ich montażu na ścianie zewnętrznej oraz urządzeń klimatyzatorów na połaci dachu,
- montowania na ścianach zewnętrznych, skrzynek przyłączy gazowych wykonanych w barwie innej niż barwa elewacji,
- lokalizacji tarasów od strony elewacji kalenicowej frontowej oraz o wysokości przekraczającej poziom zero budynku;

2) prawo realizacji innych budynków z zachowaniem warunków:

a) dopuszczenia:

- lokalizacji w obszarze ograniczonym granicami działki ewidencyjnej oraz nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem budowy w granicy lub 1,5 m od granicy,
- odległości pomiędzy budynkami nie mniejszej niż 3 m,
- usytuowania kalenicy analogicznie jak w budynkach usługowych na działce,
- wielkości, formy i wysokości budynku, rozmieszczenia otworów oraz ich wielkości i podziału, zgodnych z określonymi w załączniku Nr 4c, z możliwością wykonania ścian bez otworów,
- lokalizacji anten, w tym dla telefonii komórkowej, na elewacji lub połaci dachu, o wysokości nie większej niż 1,5 m powyżej kalenicy budynku,

b) zakazu lokalizacji lukarn;

3) prawo realizacji urządzeń budowlanych w postaci ogrodzeń z zachowaniem warunków:

a) dopuszczenia:

- w strefie ogródków frontowych lokalizacji wyłącznie w linii rozgraniczającej z ulicą lub linii łączącej linię rozgraniczającą z obowiązującą linią zabudowy i usytuowaną w granicy działki lub na przedłużeniu ściany szczytowej, wysokości 90 cm, drewniane ze sztachtami ustawionymi pionowo, szerokości sztacht nie większej niż 12 cm, odstępu pomiędzy sztachtami minimum 6 cm, w kolorze naturalnego drewna,
 - poza strefą ogródków frontowych, lokalizacji w linii rozgraniczającej lub w granicy działki ewidencyjnej lub w obowiązującej linii zabudowy, wysokości do 160 cm, z siatki mocowanej na stalowych lub żeliwnych słupkach,
- b) zakazu stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z elementów prefabrykowanych, żelbetowych;
- 4) realizację zieleni na terenie z zachowaniem warunków:
- a) dopuszczenia stosowania żywopłotów o wysokości nie wyższej niż 90 cm w strefie ogródków frontowych,
 - b) zakazu stosowania roślin iglastych w strefie ogródków frontowych;
- 5) wysokość projektowanych budynków z tolerancją $\pm 5\%$ według załączników Nr 4a i 4c, a w przypadku budynku usługowego innego niż budynek typu A – 8 m;
- 6) intensywność zabudowy maksimum 0,35;
- 7) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 30%;
- 8) wskaźnik powierzchni zabudowy maksimum 30%;
- 9) minimalną powierzchnię działek budowlanych 750m²;
- 10) minimalna szerokość frontu działki wzdłuż ustalonej linii rozgraniczającej:
- a) 16 m wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 31KD(D) (ulica Nagietkowa),
 - b) 26 m wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 28KD(D) (ulica Podbiałowa) oraz 30KD(D) (ulica Rumiankowa).
9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemi z uwagi na brak ich występowania nie formułuje się ustaleń.
10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej oraz minimalną szerokość frontu działki jak w ust. 8 pkt 9 i 10.
11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się, że istniejące budynki nie spełniające ustaleń linii zabudowy pozostawia się do czasu ich zużycia technicznego, bez prawa zmiany sposobu użytkowania.
12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) obsługę komunikacyjną terenu z ulic dojazdowych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu i oznaczonych na rysunku planu symbolami: 28KD(D), 30KD(D), 31KD(D);

- 2) nakaz wyposażenia w miejsca postojowe dla samochodów, dotyczący budowy budynku lub zmiany sposobu użytkowania budynku istniejącego w ilości:
- a) dla budynków handlowych lub części handlowych budynków – licząc łącznie:
 - jedno ogólnodostępne stanowisko na każde 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - jedno stanowisko na każde rozpoczęte trzy miejsca pracy,
 - jedno stanowisko dostaw towarów,
 - b) dla budynków zamieszkania zbiorowego lub części budynków przeznaczonych na cele zamieszkania zbiorowego – licząc łącznie:
 - jedno ogólnodostępne stanowisko na cztery łóżka,
 - jedno stanowisko na każde rozpoczęte trzy miejsca pracy,
 - jedno stanowisko dostaw towarów,
 - c) dla budynków gastronomicznych lub części gastronomicznych budynków – licząc łącznie:
 - jedno ogólnodostępne stanowisko na cztery miejsca konsumpcyjne,
 - jedno stanowisko na każde rozpoczęte trzy miejsca pracy,
 - jedno stanowisko dostaw towarów,
 - d) dla pozostałych budynków usługowych lub części usługowych pozostałych budynków – licząc łącznie:
 - jedno ogólnodostępne stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - jedno stanowisko na każde rozpoczęte trzy miejsca pracy,
 - jedno stanowisko dostaw towarów;
- 3) nakaz zapewnienia dla budynków usługowych lub części usługowych budynków minimum 6 miejsc postojowych dla rowerów;
- 4) zakaz realizacji napowietrznych: sieci i przyłączy infrastruktury technicznej;
- 5) zaopatrzenie terenu w wodę do celów komunalnych i p.poż. z miejskiej sieci wodociągowej;
- 6) odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, z zachowaniem warunków:
- a) nakaz
 - likwidacji tymczasowych rozwiązań odprowadzenia ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - podczyszczania ścieków w miejscu wytwarzania, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczać będą wielkości dopuszczalne, określone w przepisach odrębnych,
 - b) zakaz wprowadzania ścieków bytowych do urządzeń kanalizacyjnych przeznaczonych do odprowadzania wód opadowych;
- 7) dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- a) dopuszczenie odprowadzenia nadmiaru wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,

- b) nakaz ograniczenia ilości odprowadzanych wód opadowych do odbiorników poprzez stosowanie urządzeń do wykorzystania ich na miejscu;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące na obszarze planu stacje transformatorowo-rozdzielcze poprzez sieć kablową średniego (15kV) i niskiego (0,4kV) napięcia;
- 9) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o:
 - a) miejską sieć ciepłowniczą,
 - b) źródła wytwarzających energię ciepłą w oparciu o energię elektryczną, odnawialną, gaz ziemny, lekki olej opałowy,
 - c) źródła spełniające standardy energetyczno-ekologiczne oraz posiadające certyfikaty na „znak bezpieczeństwa ekologicznego”;
- 10) zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych i grzewczych w oparciu o projektowaną sieć gazową średniego ciśnienia;
- 11) sieć telekomunikacyjna:
 - a) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej podziemnej,
 - b) obsługę terenu przez operatorów telefonii stacjonarnej i komórkowej.

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

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

§ 7. 1. 1 Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **22EE**, **23EE** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

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

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

- 1) zasadę nadrzędną, określającą cel planu, w postaci ochrony zabytków stanowiących o tożsamości miasta, która realizowana jest poprzez:
 - a) ustalenie ochrony zabytków,
 - b) ochronę istniejących zabytków polegającą na ograniczeniu działań inwestycyjnych do przebudowy, a w przypadku rozbiórki zabytków budowę nowych budynków stanowiących odbudowę w formie i według zasad określonych w planie, które zapewnią funkcjonowanie zabytkowego osiedla w maksymalnie bliskim pierwotnemu układzie przestrzennym i architekturze,
 - c) nakaz zapewnienia integralności historycznego układu urbanistycznego, stanowiącego zabytek, na który składają się: rozplanowanie kwartałów/bloków zabudowy, relacje przestrzenne między obiektami budowlanymi, rozmieszczenie i forma zieleni,
 - d) nakaz zapewnienia integralności historycznego zespołu budowlanego, stanowiącego zabytek poprzez:
 - jednorodność form architektonicznych obiektów budowlanych w ramach wyróżnionych typów zabudowy,
 - jednorodność zastosowanych materiałów budowlanych,

- e) nakaz zapewnienia jednorodności formy architektonicznej poszczególnych zabytkowych obiektów budowlanych poprzez dążenie do utrzymania bądź odtworzenia pierwotnej bryły i gabarytów w ramach wyróżnionych typów zabudowy, wskazanych w załącznikach graficznych planu;
- 2) kształtowanie w obszarze planu sposobu zabudowy i zagospodarowania wraz z określeniem formy nowych obiektów budowlanych, z zachowaniem zasady nadrzędnej;
- 3) dopuszczalne parametry działek budowlanych możliwych do funkcjonowania w obszarze planu, które gwarantują zachowanie zasady nadrzędnej;
- 4) zakaz lokalizacji i instalacji:
 - a) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych,
 - b) napowietrznych sieci i napowietrznych przyłączy infrastruktury technicznej,
 - c) wolnostojących masztów, stacji bazowych telefonii komórkowej.
- 4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się
 - 1) nakaz postępowania z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) tereny nie podlegają ochronie akustycznej.
- 5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wprowadza się:
 - 1) strefę ochrony konserwatorskiej, ochrony krajobrazu kulturowego historycznego ukształtowania zabytkowego osiedla mieszkaniowego, w której to strefie zawarte są tereny, zwaną dalej strefą wraz z ustaleniami jej ochrony w postaci:
 - a) dopuszczenia:
 - budowy nowych budynków w sposób nawiązujący do stanu pierwotnego i gwarantujący utrzymanie jednorodności historycznego zespołu budowlanego, w tym z zachowaniem warunków ust. 8,
 - realizacji urządzeń budowlanych, w tym ogrodzeń wyłącznie na zasadach określonych w ust. 8 niniejszego paragrafu,
 - b) nakazu zachowania jednorodności typów zabudowy w zakresie formy i gabarytów obiektów budowlanych;
 - 2) na obszarze strefy ochronę niżej wymienionych zabytków:
 - a) historycznego układu urbanistycznego poniemieckiego osiedla mieszkaniowego wybudowanego w ramach akcji budowy mieszkań dla poszkodowanych w wyniku bombardowań w czasie II wojny światowej, w którym zawierają się tereny,
 - b) historycznego zespołu budowlanego poniemieckiego osiedla mieszkaniowego jw., w którym zawierają się tereny,
 - c) wchodzącego w skład historycznego zespołu budowlanego budynku typu T, pierwotnie stacji transformatorowej, wskazanego na rysunku planu, dla którego ustalenia ochrony opisane zostały w pkt 3);
 - 3) ustalenia ochrony zabytków, w postaci:
 - a) dopuszczenia:
 - wyłącznie przebudowy budynku typu T, która zapewnia formę i gabaryty określone w załączniku Nr 4c, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz z zastrzeżeniem tiret od drugie do piąte wyłącznie,

- przebudowy, o której mowa w tiret poprzednie, z zachowaniem warunków: wykonanie ścian w technologii tradycyjnej – murowanej, wykończenie elewacji wyłącznie tynkiem, kolorystyka elewacji wykonana jednoetapowo, jednorodna w kolorze białym (ściany), jasnoszarym (cokół), szarym lub białym (kominy), dach kryty dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym ceglastym (w typie karpiówki),

- lokalizacji i sposobu montażu masztów i urządzeń technicznych, które są niezbędne do użytkowania budynków oraz służących telefonii komórkowej, z zachowaniem warunków: lokalizacja na połaci dachu oraz maksymalna wysokość 1,5 m od kalenicy,

b) zakazu lokalizacji w miejscu rozebranego budynku zabytkowego typu T urządzeń technicznych, infrastruktury technicznej, wykonywania składowisk, utwardzeń oraz miejsc postojowych dla pojazdów.

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

7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zakaz realizacji napowietrznej i naziemnej infrastruktury technicznej.

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

1) dopuszczenie budowy budynku, z zachowaniem warunków:

- a) lokalizacja budynku w granicach działki ewidencyjnej lub w odległości 1,5 m od granic działki ewidencyjnej z zastrzeżeniem lit. b,
- b) lokalizacja budynku w terenie 23EE w ustalonych na rysunku planu nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
- c) typ na działce zgodny z typem określonym na rysunku planu,
- d) gabaryty i forma zgodne z określonymi w załączniku Nr 4c do uchwały,
- e) lokalizacji i sposobu montażu masztów i urządzeń technicznych, które są niezbędne do użytkowania budynków oraz służących telefonii komórkowej, z zachowaniem warunków: lokalizacja na połaci dachu oraz maksymalna wysokość 1,5 m od kalenicy;

2) nakaz:

- a) wykończenia elewacji wyłącznie tynkiem,
- b) wykonania pokrycia dachu dachówką ceramiczną w typie karpiówki,
- c) wykonania jednoetapowo, jednorodnej kolorystyki elewacji budynku z zachowaniem: na elewacji koloru białego, na cokole koloru jasnoszarego, naturalnego koloru drewna zbliżonego do koloru dębu dla elementów dachu, koloru naturalnego ceglastego dla dachówki;

3) zakaz:

- a) realizacji stacji transformatorowych poza budynkami,
- b) stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z elementów prefabrykowanych, żelbetowych,
- c) montowania na zewnątrz budynku rolet i krat, jako zabezpieczenia otworów,
- d) stosowania roślin iglastych w obszarze działki;

- 4) wysokość projektowanych budynków z tolerancją $\pm 5\%$ według załącznika Nr 4c, a w przypadku budynku innego niż budynek typu T – 5 m;
- 5) geometria dachu projektowanego budynku typu T według załącznika Nr 4c;
- 6) intensywność zabudowy dla terenu:
 - a) 22EE maksimum 0,8,
 - b) 23EE maksimum 0,4;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu:
 - a) 22EE maksimum 80%,
 - b) 23EE maksimum 40%.

9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie formułuje się ustaleń.

10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie formułuje się ustaleń.

11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy nie formułuje się ustaleń.

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

- 1) obsługę komunikacyjną:
 - a) dla terenu 22EE – poprzez zjazd z ulicy osiedlowej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu,
 - b) dla terenu 23EE – poprzez zjazd z ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 25KD(D) (ulica Ziołowa);
- 2) dla zaopatrzenia w wodę – nie formułuje się ustaleń;
- 3) dla odprowadzenia ścieków komunalnych – nie formułuje się ustaleń;
- 4) dla odprowadzenia wód opadowych – obowiązek zagospodarowania wód opadowych w obrębie nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną wg przepisów i warunków uzgodnionych z dostawcą energii.

13. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu nie formułuje się ustaleń.

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

§ 8.1.1 Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **24KP** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – plac;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci infrastruktury technicznej, zieleni, obiekty małej architektury.

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

- 1) zasadę nadrzędną, określającą cel planu, w postaci ochrony zabytków w formie strefy ochrony konserwatorskiej;
- 2) kształtowanie w obszarze planu sposobu zabudowy i zagospodarowania, z zachowaniem zasady nadrzędnej, które realizowane jest poprzez określenie lokalizacji elementów współczesnych a w szczególności tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, urządzeń budowlanych, obiektów liniowych i obiektów małej architektury w sposób zapewniający ekspozycję zabytków oraz jednorodność krajobrazu kulturowego.

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

- 1) nakaz:
 - a) postępowania z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) maksymalnego zachowania istniejących drzew;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć dla których istnieje obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej;
- 3) teren nie podlega ochronie akustycznej.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej, ochrony krajobrazu kulturowego historycznego ukształtowania zabytkowego osiedla mieszkaniowego, w której to strefie zawarty jest teren, zwaną dalej strefą wraz z ustaleniami jej ochrony w postaci:

- 1) dopuszczenia realizacji urządzeń budowlanych, w tym ogrodzeń wyłącznie na zasadach określonych w ust. 8 niniejszego paragrafu;
- 2) zakazu lokalizacji na ogrodzeniach od strony ulic i placu skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej.

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

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

- 1) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji jednej tablicy informacyjnej z planem sytuacyjnym i opisem poniemieckiego osiedla mieszkaniowego wybudowanego w ramach akcji budowy mieszkań dla poszkodowanych w wyniku bombardowań w czasie II wojny światowej,
 - b) słupów oświetleniowych o maksymalnej wysokości 6,0 m,
 - c) podziemnej infrastruktury technicznej,
 - d) zieleni towarzyszącej o wysokości w stanie pełnego wzrostu maksimum 2 metry z wyłączeniem akcentu przestrzennego oraz z wyłączeniem drzew i krzewów iglastych;
- 2) nakaz:
 - a) lokalizacji akcentu przestrzennego na zakończeniu osi widokowej we wskazanej na rysunku planu strefie lokalizacji akcentu przestrzennego,
 - b) zachowania ekspozycji akcentu przestrzennego z osi widokowej oznaczonej na rysunku planu,

- c) wykonania tablicy informacyjnej w kolorystyce i stylistyce takiej, jak obiekty małej architektury,
- d) wykonania posadzki placu z kamienia;

3) zakaz:

- a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych,
- b) stosowania drzew iglastych,
- c) realizacji napowietrznej i naziemnej infrastruktury technicznej.

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

1) dopuszczenie:

- a) ogrodzeń wyłącznie w linii rozgraniczającej teren z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 21U o wysokości 90 cm, drewnianych ze sztachetami ustawionymi pionowo, o szerokości sztachet nie większej niż 12 cm oraz z zachowaniem odstępu pomiędzy sztachetami minimum 6 cm, w kolorze naturalnego drewna,
- b) lokalizacji obiektów małej architektury z zastrzeżeniem pkt 2;

2) nakaz:

- a) wykonania obiektów małej architektury jako jednolitych w ramach całego historycznego zespołu budowlanego z zastrzeżeniem treści lit. b,
- b) wykonania obiektów małej architektury z drewna w naturalnym kolorze lub w technice murowanej tynkowanej, malowanej na biało lub szaro;

3) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z elementów prefabrykowanych, żelbetowych;

4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 30%.

9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemi z uwagi na brak ich występowania nie formułuje się ustaleń.

10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie formułuje się ustaleń.

11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem obiektów wymienionych w ustępie 7.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenu z ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 28KD(D) (ulica Podbiałowa);
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;
- 3) zakaz realizacji napowietrznych: sieci i przyłączy infrastruktury technicznej;
- 4) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;

5) dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych nakaz:

- a) ograniczenia odpływu wód opadowych i roztopowych poprzez stosowanie urządzeń do wykorzystania ich na miejscu,
 - b) maksymalnej retencji wód opadowych i roztopowych w gruncie;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące na obszarze planu stacje transformatorowo-rozdzielcze poprzez sieć kablową średniego (15kV) i niskiego (0,4kV) napięcia;

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

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

§ 9. 1. 1 Dla terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **25KD(D)**, **26KD(D)**, **27KD(D)**, **28KD(D)**, **29KD(D)**, **30KD(D)**, **31KD(D)** i **32KD(D)** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – ulice dojazdowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zieleni, obiekty małej architektury.

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

- 1) zasadę nadrzędną, określającą cel planu, w postaci ochrony zabytków stanowiących o tożsamości miasta, która realizowana jest poprzez:
 - a) ustalenie ochrony zabytków,
 - b) nakaz zapewnienia integralności historycznego układu urbanistycznego, stanowiącego zabytek, na który składają się: rozplanowanie ulic i kwartałów/bloków zabudowy, relacje przestrzenne między obiektami budowlanymi, rozmieszczenie i forma zieleni;
- 2) kształtowanie w obszarze planu sposobu zabudowy i zagospodarowania wraz z określeniem formy nowych obiektów budowlanych, z zachowaniem zasady nadrzędnej, które realizowane jest poprzez określenie lokalizacji elementów współczesnych a w szczególności tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, urządzeń budowlanych, obiektów liniowych i obiektów małej architektury w sposób zapewniający ekspozycję zabytków oraz jednorodność krajobrazu kulturowego.

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

- 1) nakaz:
 - a) postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) maksymalnego zachowania istniejących drzew;
- 2) tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

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

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej, ochrony krajobrazu kulturowego historycznego ukształtowania zabytkowego osiedla mieszkaniowego, w której to strefie zawierają się tereny, zwaną dalej strefą wraz z ustaleniami jej ochrony określonymi w ust. 7;

2) na obszarze strefy ochronę zabytku w postaci: historycznego układu urbanistycznego poniemieckiego osiedla mieszkaniowego wybudowanego w ramach akcji budowy mieszkań dla poszkodowanych w wyniku bombardowań w czasie II wojny światowej, w którym zawiera się teren, oraz ustalenia jego ochrony w formie nakazu:

- zachowania i uzupełnienia istniejących szpalerów drzew, z zastosowaniem drzew jednego gatunku w ramach każdego ze szpalerów,
- odtworzenia podwójnych szpalerów drzew, z zastosowaniem drzew jednego gatunku w obu szpalerach, z wyłączeniem drzew iglastych.

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

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

1) zakaz lokalizacji:

- a) obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów małej architektury i infrastruktury technicznej,
- b) tymczasowych obiektów budowlanych,
- c) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych,
- d) napowietrznej i naziemnej infrastruktury technicznej z wyłączeniem słupów oświetleniowych,
- e) ogrodzeń;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) obiektów małej architektury na zasadach określonych w punkcie 3 lit. b i c,
- b) słupów oświetleniowych o maksymalnej wysokości 6,0 m,
- c) podziemnej infrastruktury technicznej,
- d) zieleni przydrożnej z wyłączeniem drzew i krzewów iglastych;

3) nakaz:

- a) zachowania ekspozycji akcentu przestrzennego zlokalizowanego w terenie 24KP z osi widokowej oznaczonej na rysunku planu i znajdującej się w terenie 25KD(D),
- b) wykonania obiektów małej architektury jako jednolitych w ramach całego historycznego zespołu budowlanego z zastrzeżeniem treści lit. c,
- c) wykonania obiektów małej architektury z drewna w naturalnym kolorze lub w technice murowanej tynkowanej, malowanej na biało lub szaro.

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

9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemi z uwagi na brak ich występowania nie formułuje się ustaleń.

10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie formułuje się ustaleń.

11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów wymienionych w ustępie 7.

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

1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25KD(D)(ul. Ziołowa):

- a) klasę D – dojazdowa,
- b) przekrój: 2/1 - dwie jezdnie po jednym pasie ruchu,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna minimum 18,5 m, maksimum 20,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) utrzymanie alei spacerowej w pasie rozdzielającym jezdnie,
- e) zieleń przyuliczna w tym w formie poczwórnych szpalerów drzew;

2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 29KD(D)(ul. Trawiasta):

- a) klasę D – dojazdowa,
- b) przekrój:
 - 1/2 – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu na odcinku od drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 32KD(D) (ul. Żywokostowa) do drogi 26KD(D) (ul. Piołunowa),
 - 1/1 - jedna jezdnia o jednym pasie ruchu na odcinku od drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 26KD(D) (ul. Piołunowa) do wschodniej granicy planu,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna minimum 9,5 m, maksimum 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) zieleń przydrożna w tym w formie szpalerów drzew;

3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 26KD(D) (ul. Piołunowa), 27KD(D) (ul. Lawendowa), 28KD(D) (ul. Podbiałowa), 30KD(D) (ul. Rumiankowa), 31KD(D) (ul. Nagietkowa) i 32KD(D) (ul. Żywokostowa):

- a) klasę D – dojazdowa,
- b) przekrój: 1/2 - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna minimum 8,5 m, maksimum 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) zieleń przydrożna w tym w formie szpalerów drzew;

4) dostępność do terenów przyległych: poprzez zjazdy istniejące lub projektowane;

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

6) zakaz lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg obiektów budowlanych i urządzeń nie związanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego z wyłączeniem obiektów wymienionych w ustępie 7.

13. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu nie formułuje się ustaleń.

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

§ 10. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **33KDY, 34KDY, 35KDY, 36KDY i 37KDY** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – ciągi pieszo-jezdne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, miejsca postojowe, zielen, obiekty małej architektury.

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

- 1) zasadę nadrzędną, określającą cel planu, w postaci ochrony zabytków stanowiących o tożsamości miasta, która realizowana jest poprzez:
 - a) ustalenie ochrony zabytków,
 - b) nakaz zapewnienia integralności historycznego układu urbanistycznego, stanowiącego zabytek, na który składają się: rozplanowanie ulic i kwartałów/bloków zabudowy, relacje przestrzenne między obiektami budowlanymi, rozmieszczenie i forma zieleni;
- 2) kształtowanie w obszarze planu sposobu zabudowy i zagospodarowania wraz z określeniem formy nowych obiektów budowlanych, z zachowaniem zasady nadrzędnej, które realizowane jest poprzez określenie lokalizacji elementów współczesnych a w szczególności tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, urządzeń budowlanych, obiektów liniowych i obiektów małej architektury w sposób zapewniający ekspozycję zabytków oraz jednorodność krajobrazu kulturowego.

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

- 1) nakaz:
 - a) postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) maksymalnego zachowania istniejących drzew;
- 2) tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

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

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej, ochrony krajobrazu kulturowego historycznego ukształtowania zabytkowego osiedla mieszkaniowego, w której to strefie zawierają się tereny, zwaną dalej strefą wraz z ustaleniami jej ochrony określonymi w ust. 7;
- 2) na obszarze strefy ochronę zabytku w postaci: historycznego układu urbanistycznego poniemieckiego osiedla mieszkaniowego wybudowanego w ramach akcji budowy mieszkań dla poszkodowanych w wyniku bombardowań w czasie II wojny światowej, w którym zawiera się teren.

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

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

- 1) zakaz lokalizacji:

- a) obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów małej architektury i infrastruktury technicznej,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych,
 - d) napowietrznej i naziemnej infrastruktury technicznej z wyłączeniem słupów oświetleniowych,
 - e) ogrodzeń;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
- a) obiektów małej architektury na zasadach określonych w punkcie 3 lit. a i b,
 - b) słupów oświetleniowych o maksymalnej wysokości 6,0 m,
 - c) podziemnej infrastruktury technicznej,
 - d) zieleni przydrożnej z wyłączeniem drzew i krzewów iglastych;
- 3) nakaz:
- a) wykonania obiektów małej architektury jako jednolitych w ramach całego historycznego zespołu budowlanego z zastrzeżeniem treści lit. b,
 - b) wykonania obiektów małej architektury z drewna w naturalnym kolorze lub w technice murowanej tynkowanej, malowanej na biało lub szaro.
8. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy nie formułuje się ustaleń.
9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemi z uwagi na brak ich występowania nie formułuje się ustaleń.
10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie formułuje się ustaleń.
11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów wymienionych w ustępie 7.
12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się następujące warunki i parametry funkcjonalno - techniczne:
- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 22KDY, 34KDY, 35KDY, 36KDY i 37KDY – ciągi pieszo – jezdne o szerokości w liniach rozgraniczających zmiennej minimum 6,0 m, maksimum 6,5 m, zgodnie z rysunkiem planu, zakończone placem do zawracania z wyłączeniem ciągu 33KDY;
 - 2) dostępność do terenów przyległych: poprzez zjazdy istniejące lub projektowane;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ciągów pieszo - jezdnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

- 4) zakaz lokalizacji w liniach rozgraniczających ciągów pieszo – jezdnych obiektów budowlanych i urządzeń nie związanych z potrzebami zarządzania lub potrzebami ruchu drogowego z wyłączeniem obiektów wymienionych w ustępie 7.

13. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu nie formułuje się ustaleń.

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

§ 11. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **38KDX**, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zieleni, obiekty małej architektury.

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

- 1) zasadę nadrzędną, określającą cel planu, w postaci ochrony zabytków stanowiących o tożsamości miasta, która realizowana jest poprzez:
 - a) ustalenie ochrony zabytków,
 - b) nakaz zapewnienia integralności historycznego układu urbanistycznego, stanowiącego zabytek, na który składają się: rozplanowanie ulic i kwartałów/bloków zabudowy, relacje przestrzenne między obiektami budowlanymi, rozmieszczenie i forma zieleni;
- 2) kształtowanie w obszarze planu sposobu zabudowy i zagospodarowania wraz z określeniem formy nowych obiektów budowlanych, z zachowaniem zasady nadrzędnej, które realizowane jest poprzez określenie lokalizacji elementów współczesnych a w szczególności tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, urządzeń budowlanych, obiektów liniowych i obiektów małej architektury w sposób zapewniający ekspozycję zabytków oraz jednorodność krajobrazu kulturowego.

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

- 1) nakaz:
 - a) postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) maksymalnego zachowania istniejących drzew;
- 2) teren nie podlega ochronie akustycznej.

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

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej, ochrony krajobrazu kulturowego historycznego ukształtowania zabytkowego osiedla mieszkaniowego, w której to strefie zawierają się tereny, zwaną dalej strefą wraz z ustaleniami jej ochrony określonymi w ust. 7;
- 2) na obszarze strefy ochronę zabytku w postaci: historycznego układu urbanistycznego poniemieckiego osiedla mieszkaniowego wybudowanego w ramach akcji budowy mieszkań dla poszkodowanych w wyniku bombardowań w czasie II wojny światowej, w którym zawiera się teren.

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

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

1) zakaz lokalizacji:

- a) obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów małej architektury i infrastruktury technicznej,
- b) tymczasowych obiektów budowlanych,
- c) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych,
- d) napowietrznej i naziemnej infrastruktury technicznej z wyłączeniem słupów oświetleniowych,
- e) ogrodzeń;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) obiektów małej architektury na zasadach określonych w punkcie 3 lit. a i b,
- b) słupów oświetleniowych o maksymalnej wysokości 6,0 m,
- c) podziemnej infrastruktury technicznej,
- d) zieleni przydrożnej z wyłączeniem drzew i krzewów iglastych;

3) nakaz:

- a) wykonania obiektów małej architektury jako jednolitych w ramach całego historycznego zespołu budowlanego z zastrzeżeniem treści lit. b,
- b) wykonania obiektów małej architektury z drewna w naturalnym kolorze lub w technice murowanej tynkowanej, malowanej na biało lub szaro.

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

9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemi z uwagi na brak ich występowania nie formułuje się ustaleń.

10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie formułuje się ustaleń.

11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów wymienionych w ustępie 7.

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

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 38 KDX – ciąg pieszo – rowerowy o szerokości w liniach rozgraniczających zmiennej minimum 4,0 m, maksimum 6,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ciąg pieszo - rowerowy na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) zakaz lokalizacji w liniach rozgraniczających ciągu pieszo – rowerowego obiektów budowlanych i urządzeń nie związanych z potrzebami zarządzania lub potrzebami ruchu drogowego z wyłączeniem obiektów wymienionych w ustępie 7;

4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

13. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu nie formułuje się ustaleń.

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

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Łodzi

Tomasz KACPRZAK

Projektodawcą jest

Prezydent Miasta Łodzi

DYREKTOR
BUDOWNICTWA
MIASTA ŁODZI

Marek Górecki

PIERWSZY WICEPREZYSTENT MIASTA

Marek Cieślak

p.o. DYREKTORA
Departamentu Architektury i Budownictwa

18.10.2012
Agnieszka Sińska-Głowacka

ARCHITEKT MIAST

Marek Janiak
DYREKTOR
Biura Architektury Miast

Pod względem formalno-prawnym
projekt nie budzi zastrzeżeń

M.P.U. w Łodzi, dn. 15.8.2012.

RADCA PRAWNY
ŁdM-1200

Sławomir Klimczak

GENERALNY PROJEKTANT

mgr inż. Dariusz Boguszewski

p.o. Zastępcy Dyrektora

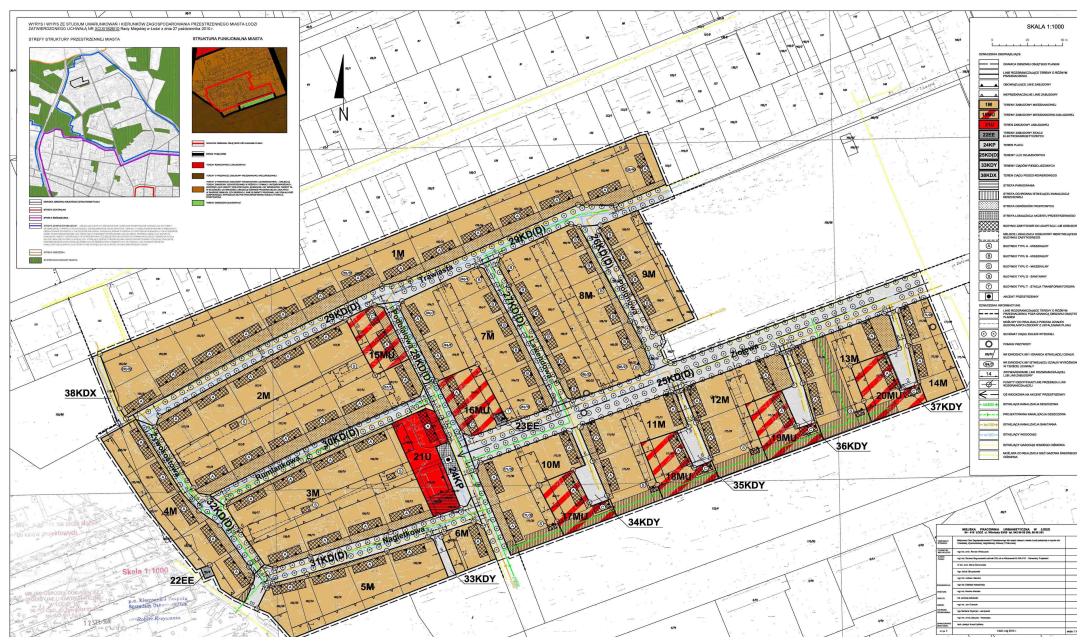
Roman Wieszczyk

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 2012 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC:
TRAWIASTEJ, ŻYWKOSTOWEJ, NAGIETKOWEJ, ZIOŁOWEJ I PIOŁUNOWEJ

RYSunek Planu

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi z dnia



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 2012 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA
CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC:
TRAWIASTEJ, ŻYWOKOSTOWEJ, NAGIETKOWEJ, ZIOŁOWEJ
I PIOŁUNOWEJ.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta, obejmujący obszar miasta Łodzi położony w rejonie ulic: Trawiastej, Żywokostowej, Nagietkowej, Ziołowej i Piołunowej, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7 sierpnia 2012 r. do 5 września 2012 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu tj. do dnia 25 września 2012 r. wpłynęły 3 uwagi.

Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 3137/VI/12 z dnia 11 października 2012 r. rozpatrzyła uwagi dotyczące projektu planu.

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

Uwaga Nr 1

– z dnia 25.09.2012 r.,

– zgłaszający – Tomasz Barański, zgłasza postulaty dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w całym obszarze planu, wyrażone są one w kilku punktach, które zostały zacytowane poniżej wraz z odniesieniem się do ich treści:

Ad 1) Fragment uwagi brzmi, cyt.:

- „- wysokość budynku, która powinna dać możliwość budowy poddasza użytkowego.
- przybudówka jest zbyt mała, minimum to 4 m x 6 m aby była możliwość lokalizacji salonu.
- pokrycie dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym.
- ogrodzenie frontowe min. 120 cm.
- okiennice drewniane zastąpić roletami.

- zlikwidować ograniczenia dla iglaków”

Wyjaśnienie:

Ustalenia planu podporządkowane są celowi opracowania tj. zapewnieniu ochrony dla całego zespołu urbanistycznego niemieckiego osiedla mieszkaniowego wybudowanego w ramach akcji budowy mieszkań dla poszkodowanych w wyniku bombardowań w czasie II wojny światowej oraz poszczególnych obiektów budowlanych tworzących zespół.

Podstawą opracowania były wnioski Wojewódzkiego i Miejskiego Konserwatora Zabytków, analizy urbanistyczno – historyczne wykonane przez zespół projektowy, opracowania: praca doktorska Tomasza Bolanowskiego pt. „Nowe zespoły mieszkaniowe w niemieckich planach przebudowy Łodzi w latach 1939-45.” oraz „Plan zagospodarowania terenu zabytkowego osiedla Helenówek”, wykonane przez Elżbietę Muszyńską oraz Barbarę Brzezińską – Kwaśny.

Zgodnie z wnioskami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

- koniecznym jest zachowanie skali i układu budynków oraz niedopuszczenie do zagęszczania zabudowy,
- dopuszczalne jest przekształcanie budynków w sposób nie wpływający na zmianę ich gabarytów,
- dopuszczone zmiany zabudowy winny być ustalone w sposób kompleksowy dla zespołu budynków,
- należy chronić i zachować aleję jesionów.

W przywołanych opracowaniach wykonanych niezależnie od prac projektowych związanych z planem miejscowym autorzy podkreślali wartość zespołu zabudowy polegającą na jednorodności i stopniu zachowania osiedla.

Na podstawie ww. analiz i opracowań jak również wytycznych konserwatorskich ustalony został przedmiot i zakres ochrony jak również parametry oraz sposób kształtowania obiektów na terenie planu. Przedmiotem ochrony są budynki mieszkalne, których kształt i wielkość potwierdzone przeprowadzoną inwentaryzacją urbanistyczną odpowiadają stanowi pierwotnemu, potwierdzonemu w pracy doktorskiej Tomasza Bolanowskiego. Zakres ochrony obejmuje powierzchnię trzech typów („A”, „B” i „C”) budynków znajdujących się w obszarze osiedla, ich wysokość, w tym wysokość okapu, nachylenie połaci dachowych oraz pokrycie dachów dachówką zachowaną na znacznej ilości budynków, wielkość i rozmieszczenie

otworów w ścianach budynków oraz sposób zewnętrznego zabezpieczania okien. W związku z faktem, że budynki realizowane były z nietrwałych materiałów, a ich stan techniczny jest średni lub zły uznano za dopuszczalną możliwość rozbiórki całości lub części istniejącej zabudowy historycznej. W takiej sytuacji niezbędnym było określenie jednoznacznych parametrów dla dokonywanych prac budowlanych, z budową nowego budynku łącznie. Tak daleko idąca dopuszczalność ingerencji w zabytki powoduje konieczność precyzyjnie określonych parametrów zabudowy, gwarantując równocześnie zachowanie ustalonego zakresu ochrony. Ustalone w planie ograniczenia gwarantują zapewnienie jednorodności zespołu uwzględniającej stan pierwotny.

Ustalenia planu, w zakresie przedmiotu i zakresu ochrony zostały potwierdzone w koreferatach sporządzonych do projektu planu przez dr. hab. arch. Jana Salma prof. nadzwyczajnego Politechniki Łódzkiej oraz dr. arch. Elżbietę Muszyńską i mgr. arch. Barbarę Brzezińską-Kwaśny, a także w uzyskanych opiniach i uzgodnieniach.

Cel planu realizowany jest m.in. poprzez: zachowanie rozplanowania poszczególnych elementów budynków i zieleni oraz zapewnienie jednorodności zabudowy (gabaryty i kolorystyka budynków). Ustalono jednakową wysokość, jednorodny rodzaj, kolor i typ dachówki (dachówka ceramiczna w typie marsylki i karpiówki), jednolite ogrodzenia frontowe, okiennice drewniane jako zewnętrzne zabezpieczenie okien.

Dla zwiększenia funkcjonalności budynku, w planie ustalono wielkość i formę przybudówki, nie określając jej funkcji. Fakt rozbudowy budynku o przybudówkę nie ma związku z lokalizacją salonu, który może zostać usytuowany w tej części budynku jak również rozplanowany w głównej bryle budynku.

Ustalone planem ograniczenia w zakresie ogrodzeń frontowych i roślinności w strefie ogródków frontowych wynikają z potrzeby zapewnienia ekspozycji historycznych obiektów budowlanych. Ze względu na podmiejski i historyczny charakter osiedla, ograniczono rodzaj roślinności wyłącznie w strefie ogródków frontowych, wykluczając obcą dla tej specyfiki zabudowy formę roślin iglastych. Jednocześnie należy zauważyć, że plan nie zakazuje nasadzeń drzew i krzewów iglastych poza strefą ogródków frontowych np. od strony ogrodu.

Ad 2) Fragment uwagi brzmi, cyt.:

„Standardy życia uległy zmianie od lat 40-tych. Zachowując rozwiązania sprzed 70 lat skazujemy to osiedle na obecny opłakany stan. Inwestorów trzeba zachęcać a nie zniechęcić. Otrzymują kija a gdzie marchewka?

Proszę zapoznać się z warunkami zabudowy wydawanymi dla nowych inwestycji, one w minimalny sposób spełniają oczekiwania inwestorów.”

Wyjaśnienie:

Plan stawia ograniczenia w zakresie formy i wielkości zabudowy (jednorodnych i zgodnych ze stanem pierwotnym), jednocześnie nie ogranicza stosowania nowoczesnych technologii i materiałów budowlanych oraz wyposażenia technicznego.

Nie ma uzasadnionych dowodów na to, że tereny zabytkowe nie znajdują inwestorów. Przykłady rewitalizacji obiektów zabytkowych w Łodzi oraz dziesiątki przykładów takich działań w miastach Polski (np. Sopot Dolny, Kraków, Warszawa – Wilanów) dają uzasadnioną podstawę do twierdzenia, że wartość historyczna zabudowy stanowi szczególną wartość dla części inwestorów. W planie miejscowym, z pełną świadomością zostały wprowadzone ograniczenia w inwestowaniu, których celem jest zachowanie jednorodności i unikatowego w skali naszego miasta charakteru osiedla. Każda wprowadzona zmiana, a dotycząca w szczególności układu budynków (z rzutu o kształcie prostokąta, na rzut o kształcie litery „L” lub „T”), wysokości zabudowy, kształtu dachu, naruszy jednolitość zabudowy oraz spowoduje, że osiedle to przestanie się różnić od innych współczesnych, tracąc historyczny charakter.

Jednocześnie należy zauważyć, że zalecenie konserwatorskie wprowadzone w wydanych na tym terenie trzech decyzjach zabudowy i zagospodarowania terenu nakazujące nie wprowadzania dysharmonii w zabudowie osiedla było na tyle ogólne, że nie okazało się skutecznym narzędziem utrzymania jednorodności przedmiotowego, zabytkowego osiedla i jego zabudowy dając dużą możliwość indywidualnych interpretacji i przekształceń. Stąd plan uszczegóławia ww. zalecenia konserwatorskie.

Uchwalenie planu w obecnym kształcie daje realne narzędzie do zachowania i ochrony zabytków oraz do kształtowania nowej zabudowy.

Prezydent Miasta Łodzi postanowiła uwagi nie uwzględnić.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła uwagi nie uwzględnić.

Uwaga Nr 2

– z dnia 24.09.2012 r.,

– zgłaszający – Mariola i Roman Dzierżek, zwracają uwagę na potrzebę zmiany ustalonych planem parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Uwaga została wyrażona w kilku punktach, które zostały zacytowane poniżej wraz z odniesieniem się do ich treści:

Ad 1) Fragment uwagi brzmi, cyt.:

„Wnioskujemy o zmianę przyjętych parametrów dla budynków mieszkalnych, w tym budynku typu B oraz zajęcie stanowiska co do odległości istniejących między budynkami.”

Wyjaśnienie:

Ustalenia planu podporządkowane są celowi opracowania tj. zapewnieniu ochrony dla całego zespołu urbanistycznego niemieckiego osiedla mieszkaniowego wybudowanego w ramach akcji budowy mieszkań dla poszkodowanych w wyniku bombardowań w czasie II wojny światowej oraz poszczególnych obiektów budowlanych tworzących zespół.

Podstawą opracowania były wnioski Wojewódzkiego i Miejskiego Konserwatora Zabytków, analizy urbanistyczno – historyczne wykonane przez zespół projektowy, opracowania: praca doktorska Tomasza Bolanowskiego pt. „Nowe zespoły mieszkaniowe w niemieckich planach przebudowy Łodzi w latach 1939-45.” oraz „Plan zagospodarowania terenu zabytkowego osiedla Helenówek”, wykonane przez Elżbietę Muszyńską oraz Barbarę Brzezińską – Kwaśny.

Zgodnie z wnioskami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

- koniecznym jest zachowanie skali i układu budynków oraz niedopuszczenie do zagęszczania zabudowy,
- dopuszczalne jest przekształcanie budynków w sposób nie wpływający na zmianę ich gabarytów,
- dopuszczone zmiany zabudowy winny być ustalone w sposób kompleksowy dla zespołu budynków,
- należy chronić i zachować aleję jesionów.

W przywołanych opracowaniach, wykonanych niezależnie od prac projektowych związanych z planem miejscowym, autorzy podkreślali wartość zespołu zabudowy polegającą na jednorodności i stopniu zachowania osiedla.

Na podstawie ww. analiz i opracowań jak również wytycznych konserwatorskich ustalony został przedmiot i zakres ochrony jak również parametry oraz sposób kształtowania obiektów na terenie planu. Przedmiotem ochrony są budynki mieszkalne, których kształt i wielkość potwierdzone przeprowadzoną inwentaryzacją urbanistyczną odpowiadają stanowi pierwotnemu (potwierdzonemu w pracy doktorskiej Tomasza Bolanowskiego). Zakres ochrony obejmuje powierzchnię trzech typów budynków znajdujących się w obszarze osiedla (typ „A”, „B” i „C”) ich wysokość, w tym wysokość okapu, nachylenie połaci dachowych oraz pokrycie dachów dachówką zachowaną na znacznej ilości budynków, wielkość i rozmieszczenie otworów w ścianach budynków oraz sposób zewnętrznego zabezpieczania okien. W związku z faktem, że budynki realizowane były z nietrwałych materiałów, a ich stan techniczny jest średni lub zły uznano za dopuszczalną możliwość rozbiórki całości lub części istniejącej zabudowy historycznej. W takiej sytuacji niezbędnym było określenie jednoznacznych parametrów dla dokonywanych prac budowlanych, z budową nowego budynku włącznie. Tak daleko idąca dopuszczalność ingerencji w zabytki powoduje konieczność precyzyjnego określenia parametrów zabudowy, gwarantując równocześnie zachowanie ustalonego zakresu ochrony. Określone w planie ograniczenia gwarantują zapewnienie jednorodności zespołu, uwzględniającej stan pierwotny.

Ustalenia planu, w zakresie przedmiotu i zakresu ochrony zostały potwierdzone w koreferatach sporządzonych do projektu planu przez dr. hab. arch. Jana Salma prof. nadzwyczajnego Politechniki Łódzkiej oraz dr. arch. Elżbietę Muszyńską i mgr. arch. Barbarę Brzezińską-Kwaśny, a także w uzyskanych opiniach i uzgodnieniach.

Cel planu realizowany jest m.in. poprzez: zachowanie rozplanowania poszczególnych elementów budynków dla zapewnienia jednorodności zabudowy (gabaryty i kolorystyka budynków). Dla każdego z typu budynków ustalono jednakową wysokość, wielkość przybudówek, jednorodny rodzaj, kolor i typ dachówki (dachówka ceramiczna w typie marsylki i karpiówki), jednolite ogrodzenia frontowe oraz okiennice drewniane jako zewnętrzne zabezpieczenie okien. Stąd zmiana ustalonych parametrów jest niemożliwa.

Istniejące odległości między budynkami wynikają ze stanu pierwotnego (czas powstania – lata 40-te XX wieku). Od tego czasu do budynków zostały dobudowane nowe elementy zwiększające – w ocenie użytkowników funkcjonalność zajmowanych budynków. Wszystkie te elementy naruszają stan pierwotny i nie są możliwe do odtworzenia po wejściu w życie planu jak też nie istnieje możliwość realizacji nowych tego typu form. Plan stanowi o ochronie stanu pierwotnego (bez dobudówek). Odległości budynków zgodnych ze stanem

pierwotnym (na rysunku planu oznaczonych jako zabytkowe do adaptacji lub odbudowy) są zgodne z obowiązującymi przepisami tj, zachowują odległość od granic działek 1,5 m, 3,0 m lub 4,0 m. Dodatkowo w planie dopuszczono sytuowanie budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią.

Ad 1a) Fragment uwagi brzmi, cyt.:

„Definicja użyta w słowniczku §3 pkt. 16 oraz załącznik nr 4b, na pozycji straconej stawia przebudowę i budowę budynku typu B, dla którego nie będzie można użyć określenia budynek mieszkalny z poddaszem użytkowym (mieszkalnym).”

Wyjaśnienie:

Definicja zabudowy mieszkaniowej oznaczonej symbolem „M” ustalona w słowniczku (§3 pkt. 16) określa sposób zagospodarowania terenu w postaci budynków użytkowanych w całości lub części na cele mieszkaniowe. W definicji tej nie określono czy zabudowa ta ma być realizowana w formie jednokondygnacyjnej, czy też z poddaszem użytkowym. Jednocześnie plan nie zakazuje realizacji budynku mieszkalnego z poddaszem użytkowym, a parametry budynku typu B, określone w załączniku nr 4b, pozwalają na wykonanie poddasza.

Ad 1b) Fragment uwagi brzmi, cyt.:

„Zgodnie z rozdz. 5 §72.1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12. kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690, ze zmian.) dotyczącym wysokości pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi - wysokość pokoi na poddaszu w budynkach jednorodzinnych powinna wynosi 2,20m z zastrzeżeniem, że przy stropach pochyłych jest to wysokość średnia, liczona między największą a najmniejszą wysokością pomieszczenia, lecz nie mniejszą niż 1,9 m. Przestrzeni o wysokości poniżej 1,9 m nie zalicza się do odpowiadającej przeznaczeniu danego pomieszczenia. (w załączeniu schemat, w którym rozrysowano wszystkie wysokości uwzględnione w zapisach projektu planu).

Wytyczne co do wysokości pomieszczeń strychu, wskazane w projekcie planu, jak widać ze schematu nie spełniają przepisów odrębnych - warunków technicznych. W przypadku budowy budynku typu B każdorazowo Inwestor będzie musiał uzyskać odstępstwo od warunków technicznych od Ministra Infrastruktury.”

Wyjaśnienie:

Wytyczne dotyczące wysokości strychu określone w planie miejscowym umożliwiają realizację poddasza użytkowego, w budynku typu „B”, o powierzchni od 12,5 m² (przy wykonywaniu prac w istniejącym budynku) do 23,0 m² (przy budowie nowego budynku typu „B”) licząc wyłącznie powierzchnię o wysokości powyżej 1,9 m. Wielkości te, o ile nie należą do znaczących co do wartości bezwzględnych, są istotne biorąc pod uwagę całkowitą powierzchnię parteru tego typu budynków od 69,0 m² do 77,0 m² i są zgodne z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690, ze zmian.).

Ponadto, w celu zwiększenia możliwych do uzyskania powierzchni użytkowych poddasza, w planie ustalono dopuszczenie zwiększenia wysokości budynków o 5% (§4, ust. 8, pkt 4), tj. zmianę, która nie zakłóci jednorodności zabudowy osiedla. W przypadku budynku typu „B” stanowi to o możliwości zwiększenia wysokości budynku o ok. 30,0 cm w stosunku do wymiaru ustalonego w załączniku nr 4b.

Na zakończenie wyjaśnienia tej sprawy podkreślić należy, że w budynku typu „B”, na poddaszu, dostępna będzie powierzchnia od 15,5 m² do 17,5 m² (odpowiednio jak dla budynków określonych wyżej) o wysokości zawierającej się od 1,4 do 1,9 m (tj wysokość która stanowi powierzchnię pomocniczą w budynku i może być wykorzystywana do celów zgodnych z funkcją budynku).

Ad 1c) Fragment uwagi brzmi, cyt.:

„Przy założeniu, że kąt dachu ma mieć 40° i maksymalną wysokości kalenicy na poziomie 5,50 m, nie jest możliwe spełnienie wysokości okapu określonego na wysokości 2,45 m.”

Wyjaśnienie:

Rozwiązanie techniczne, w zakresie kąta nachylenia dachu, wysokości kalenicy i wysokości okapu dachu budynku typu B, które zostało określone w załączniku nr 4b planu, jest możliwe do spełnienia.

Ad 1d) Fragment uwagi brzmi, cyt.:

„Ponadto, ustalenia planu (w §4, ust.8, pkt.10 lit.a), mówiące o minimalnej szerokości frontu dla naszej (szczególnie przez projektantów wyróżnionej) działki równej 11.0 m, nie przystają do rzeczywistości. Faktyczna szerokość frontu od strony ul. Lawendowej to 16,7. Jeśli już

projektanci się nad nią „pochylili” to zrobili to bardzo nieprecyzyjnie. Przy ustaleniu dotyczącym szerokości frontu budynku mieszkalnego 13,00-14,50 m. na naszej działce może stać budynek, z założenia naruszający odległość między budynkami. Co na to przepisy przeciwpożarowe? Zachowując odległość 4m od działki 164/7 i domyślnie przyjmując 1,0 m od ul. Trawiastej (brak wymiaru na rysunku), możemy wybudować budynek o maksymalnej szerokości elewacji frontowej 11,7m.”

Wyjaśnienie:

W projekcie planu miejscowego ustalono minimalną szerokość frontu działki, w rozumieniu nowo wydzielanej działki. Ustalenie to ma na celu nie dopuszczenie dodatkowego dzielenia działek ewidencyjnych. A podyktowane jest istniejącymi szerokościami działek, które w podstawowym stopniu zapewniają możliwość remontów istniejących budynków, w sposób zgodny z przepisami budowlanymi.

W planie, dla działki nr ew. 164/4, ustalono minimalną szerokość frontu wzdłuż linii rozgraniczającej z ulicą Lawendową na 11,0 m. Rzeczywista szerokość przedmiotowej działki wynosi (jak wynika z treści uwagi) 16,7 m. Zatem przyjęta minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie narusza stanu istniejącego. Mając zatem do czynienia z działką o szerokości 16,7 m i przyjmując długość budynku typu „B” zgodną z określoną w załączniku Nr 4b do planu oraz dopuszczone planem lokalizowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki (§ 4, ust. 8, pkt 1 lit. a, tiret trzecie), należy stwierdzić, że na działce tej można zbudować budynek o długości 13,7 m tj. zgodny z wymiarem ustalonym w przywołanym załączniku. W takiej sytuacji zarzut, że wobec treści planu istnieje konieczność występowania do Ministra Infrastruktury o zgodę na odstępowstwo od przywołanego w treści uwagi Rozporządzenia jest nieuzasadniony.

Przepisy przeciwpożarowe nie określają odległości pomiędzy jednorodinnymi budynkami mieszkalnymi o wysokości do trzech kondygnacji (§ 213 pkt 1 Rozporządzenia, o którym mowa w wyjaśnieniach ad. 1b), a dla pozostałych budynków określają różne odległości, z jednoczesną możliwością innych (§ 2 pkt 2 Rozporządzenia dopuszcza zmianę parametrów określonych w Rozporządzeniu stosownie do wskazań właściwej ekspertyzy technicznej m.in. rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, uzgodnionych z właściwym komendantem wojewódzkim Państwowej Straży Pożarnej).

Jednocześnie należy zauważyć, że ustalone w planie wymiary minimalnych szerokości frontu działki nie odbiegają od stanu istniejącego, w tym również w przypadku działki nr ew. 164/4.

Ad 1e) Fragment uwagi brzmi, cyt.:

„Przy założeniu, że w ścianie szczytowej projekt planu pozwala na wykonanie okien, spełniających warunki techniczne ww. Rozporządzenia, nie spełnimy zatem warunku ustaleń planu dot. szerokości elewacji frontowej. Inwestując zgodnie z miejscowym prawem, inwestor ma konieczność jednoczesnego uzyskiwania odstępstw od warunków zabudowy od Ministra Infrastruktury. Jak projektanci określając dla działki 164/4 minimalną szerokość frontu budynku na 11,00, wyobrażają sobie zaproponowane w ustaleniach planu sytuowanie budynku typu B, którego elewacja może pomniejszyć się do 13,00 m, zaś załącznik (rysunek zał. 4b) mówi o powtarzalnej wartości w przedziale 14,0-14,5).”

Wyjaśnienie:

Plan nie nakazuje realizacji otworów okiennych i drzwiowych w ścianach szczytowych budynków. Możliwe jest dalsze użytkowanie istniejących budynków ze wszystkimi istniejącymi otworami wykonanymi w oparciu o stan pierwotny lub uzyskane w późniejszym czasie pozwolenie administracji budowlanej. Natomiast ustalenie możliwości wykonania nowych otworów ma na celu umożliwienie zwiększenia funkcjonalności budynków. Ustalenia planu w tym zakresie możliwe będą do zrealizowania w dwóch przypadkach. Pierwszy to taki, gdy inwestor będzie właścicielem działki, której wymiary pozwalają zachować odległość 4,0 m ściany z otworami od granicy z działką (np. działka o numerze ewidencyjnym 155/40, przy ulicy Trawiastej). Drugi to skorzystanie z uprawnień przysługujących treścią § 2 pkt. 2 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w którym dopuszcza się zmianę parametrów określonych w tym Rozporządzeniu, stosownie do wskazań właściwej ekspertyzy technicznej m.in. rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, uzgodnionych z właściwym komendantem wojewódzkim Państwowej Straży Pożarnej.

Ad 1f) Fragment uwagi brzmi, cyt.:

„Ustalenia znacznej zmiany szerokości frontowej budynków (dla typu A pomniejszenie może być aż 5 m) zdecydowanie naruszy relacje przestrzenne czyli zakłóci historyczną wartość niby chronionego projektem planu układu.”

Wyjaśnienie:

Plan ustala długości budynków mieszkalnych: typu A na 23,0-24,0 m, typu B na 14,0 – 14,5 m, typu C na 12,0 m przy czym dopuszcza możliwość zmniejszenia podanych długości odpowiednio dla budynku typu A do 19,0 m, a dla budynku typu B do 13,0 m w przypadku braku możliwości spełnienia warunków technicznych w zakresie odległości budynku od granic działki. Ustalenia planu w tym zakresie dopuszczają zmniejszenie wymiaru symetrycznie oraz w zakresie części budynków określonych w załączniku nr 4a i 4b wymiarem „a” i „b”. Dopuszczone planem zmniejszenie długości budynków jest tak małe (w stosunku do ich długości), że nie spowoduje zakłócenia w układzie przestrzennym i jednorodności osiedla (obecnie długości istniejących budynków również nie są identyczne w obrębie tego samego typu i odpowiadają ustalonemu planem zakresowi). Właściwość przyjętych ustaleń została potwierdzona uzyskanymi uzgodnieniami i opiniami Wojewódzkiego i Miejskiego Konserwatora Zabytków. Zgodnie z ustaleniami planu układ zabudowy, w tym usytuowanie i forma budynków pozostaną nie zmienione.

Ad.1g) Fragment uwagi brzmi, cyt.:

„Ustalenia planu miejscowego, którego celem powinno być zachowanie historycznych wartości przestrzennych całego osiedla, powinien umożliwić swoimi ustaleniami odstępstwo od „warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie” w odniesieniu do odległości między budynkami oraz od granic działek. Odtwarzane i rozbudowywane budynki powinny bezwzględnie zachować historyczną wartość przestrzenną elewacji frontowej, w tym: szerokość, rozstaw okien, usytuowanie w nieprzekraczalnych liniach zabudowy. Natomiast elewacja ogrodowa, powinna mieć charakter indywidualny, dostosowany do potrzeb użytkowników. I tu nasuwa się kolejna uwaga.”

Wyjaśnienie:

Plan swoimi ustaleniami nie nakazuje występowania o uzyskanie odstępstw od warunków technicznych, a zapisy dotyczące sytuowania budynków, możliwości rozbiórki i budowy nowych budynków w odległości 1,5 m oraz bezpośrednio przy granicach z działkami sąsiednimi taki obowiązek praktycznie wykluczają. Nadrzędnym celem planu jest zachowanie historycznego układu urbanistycznego, historycznego zespołu budowlanego oraz historycznych obiektów budowlanych (zabytków). W tym zakresie podstawowym ustaleniem planu jest pozostawienie obecnego użytkowania obiektów co do ich lokalizacji, wielkości,

formy i jednorodnego wystroju elewacji i dachów. Zatem plan dopuszcza przede wszystkim prace budowlane polegające na remoncie, które nie wymagają odstępstw od przepisów budowlanych.

Elewacja ogrodowa nie może pozostawać jedynie w zależności od decyzji indywidualnych dostosowanych do potrzeb użytkowników. Elewacje te również są widoczne od strony przestrzeni publicznych i stanowią integralny element osiedla.

Ad 2a) Fragment uwagi brzmi, cyt.:

„Wnioskujemy o zmianę przyjętych parametrów przybudówek. Proponowany zasięg i forma zadaszenia przybudówek dachem jednospadowym, uniemożliwia wykorzystanie poddasza przybudówki, które byłoby możliwe przy zastosowaniu dachu dwuspadowego, o nachyleniu zgodnym z dachami budynków podstawowych. Ustalenia planu utrwala na zawsze niski poziom dobudówek występujących na całym osiedlu, gdyż nikogo nie będzie interesowała przebudowa, która nie wpłynie choćby w niewielkim stopniu na zmianę pow. użytkowej małego mieszkania.”

Wyjaśnienie:

Wielkość przybudówek do budynku typu B, określona w planie w § 4, ust. 8, pkt 1 lit. a, tiret dziesiąte oraz w załączniki nr 4d, została ustalona z w taki sposób, aby z jednej strony zwiększyć możliwości funkcjonalne zabudowy mieszkalnej, a z drugiej strony nie stanowić formy dominującej/konkurencyjnej do budynku frontowego. Zaproponowana wielkość i geometria dobudówki została podporządkowana celowi planu jakim jest ochrona unikalnego, zabytkowego „Osiedla Helenówek” w tym w zakresie utrzymania elementów stanowiących o ładzie przestrzennym i jednorodności osiedla takich jak: układ, skala i forma zabudowy, rozplanowanie budynków, parametry budynków (w tym również w zakresie ich widoczności/odbioru od strony przestrzeni publicznych oraz od strony działek sąsiednich). Jednocześnie, przybudówki mogą pełnić np. funkcję przedsionka i/lub klatki schodowej ze schodami zabiegowymi, ale również części pokoju i do takich m.in. funkcji zostały dostosowane ich gabaryty. Po rozważeniu różnych wariantów kształtu i wielkości zadaszenia przybudówek, uznano że dachy pulpitowe, umieszczone od strony elewacji ogrodowej i nawiązujące do połąci dachu budynku najmniej będą wpływały przestrzennie na zmianę kształtu i jednorodności zabudowy.

Ad 2b) Fragment uwagi brzmi, cyt.:

„Jeszcze jedna przesłanka, która świadczy, o utrwaleniu (ustaleniami planu) nieładu w przestrzeni osiedla, to zapis ustaleń ust.11, dotyczący szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, który pozwala na zachowanie i remonty wszystkich budynków nie spełniających ustaleń planu (linii zabudowy) czyli wielu „byle jakich” przybudówek. Zadajemy sobie pytanie, czy ten plan za pieniądze z budżetu Gminy, przygotowywany jest dla tych kilku działek, na których są wskazania do uzupełnienia zabudowy. Mamy wrażenie że to ogromne marnotrawstwo, bo plan założonego celu ochrony układu rozplanowania nigdy nie osiągnie.”

Wyjaśnienie:

W zakresie określenia lokalizacji i parametrów zabudowy plan określa linie zabudowy. W tym zakresie plan niczego nie utrwała. Przyjęte linie zabudowy są liniami obowiązującymi dla realizacji nowych budynków lub nowych części budynków. Jednocześnie plan miejscowy nie jest dokumentem, który może nakazać wykonanie prac budowlanych, jak również ustalić termin ich wykonania. Stąd w planie niemożliwym byłoby ustalenie nakazu rozbiórki istniejących przybudówek lub obiektów gospodarczych. Natomiast pozostałe ustalenia planu, w tym eliminacja rozbudowy (poza wskazaną lokalizacją i formą przybudówek od strony ogrodowej) decydują, że wszystkie części niehistoryczne budynków będą funkcjonować do czasu ich zużycia technicznego, bądź decyzji właściciela o ich rozbiórce. Ponieważ z kolei z przepisów odrębnych (m.in. Prawo budowlane, Kodeks cywilny) wynika obowiązek właściciela utrzymywania obiektów budowlanych w stanie technicznym nie powodującym zagrożenia bezpieczeństwa i zdrowia i życia ludzi, stąd zapis ustaleń ust.11 planu miejscowego jest niezbędny.

Ad 3) Fragment uwagi brzmi, cyt.:

„Wnioskujemy o zapis dotyczący zakazu wszelkich reklam na osiedlu. Plan zbyt dużo uwagi poświęca lokalizacji reklam na budynkach. Skoro układ zabytkowy to może nie zaśmiecimy go reklamami, bo i tak nikt tego nie będzie egzekwował. W budynku na działce o funkcji mieszkaniowej (czyli dla większości terenów M) i tak usługi mogą zająć nie więcej niż 30% ich powierzchni. Domek malutki i jeszcze usługi to chyba się nie uda. A reklamowanie Mc Donalda, czy wyprzedaży w centrum, na co prawda dopuszczonej malutkiej 50cm x 30cm, chyba powinno się całkowicie zakazać i już. Zadziwiająco brzmią ustalenia §4 ust.7. Cały ten

wywód można zastąpić jednym zdaniem zakazu reklam w terenach M, a zostawić zapisy proponowane w terenach z usługami.”

Wyjaśnienie:

W obszarze planu określono szczegółowo warunki umieszczania reklam. Zaproponowane ograniczenia co ich lokalizacji, wielkości i treści eliminują w obszarze planu reklamy mogące zakłócić zabytkowy charakter zabudowy. Przyjęto, że w sytuacji możliwości wydzielienia w budynku części usługowej nie jest słusznym wprowadzenie całkowitego zakazu umieszczania reklam w tym również zawierających logotyp, z uwagi na sprzeczność z prawem ogólnie obowiązującym, a dotyczącym obowiązku umieszczania informacji (szyldu) dotyczącej prowadzonej działalności gospodarczej.

Ad 4a) Fragment uwagi brzmi, cyt.:

„Reasumując, wyłożony projekt planu zawiera istotne błędy skutkujące naruszeniem przepisów prawa takich jak art. 1 ust. 1 i ust. 2 pkt 1, 2, 6 i 9 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ww. rozporządzenia.

Ograniczenie wymiarów nowo powstających budynków do wielkości zaproponowanych w załącznikach do projektu planu stoi w sprzeczności z celem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym albowiem jest sprzeczne z zawartą w tej ustawie definicją ładu przestrzennego. Zgodnie bowiem z art. 2 pkt 1 ustawy pod pojęciem ładu przestrzennego należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne. Przygotowany plan zaburza te relacje albowiem pomija uwarunkowania funkcjonalne i społeczno-gospodarcze tak jakby teren objęty planem był skansenem. Dodatkowo, co wykazano powyżej robi to nieudolnie. Takie - wybiórcze - myślenie przyświecało twórcom planu – wg informacji uzyskanej od projektantów D. Boguszewskiego i M. Dankowskiej pracując nad planem zinventaryzowali oni budynki stanowiące pierwotną historyczną zabudowę osiedla i tylko ta ich interesuje, tę zabudowę bowiem chcą chronić. W międzyczasie jednak Szanowni Państwo minęło kilkadziesiąt lat, a tak pojęta ochrona - ochroni ten teren przed wszelkimi inwestycjami i ruina w jakiej znajduje się większość budynków na tym terenie będzie tylko postępować. Nikt więcej bowiem nie kupi sukcesywnie wystawianych na sprzedaż przez „Miasto” działek z ruinami budynków „historycznych” jeżeli będzie mógł tylko wybudować (odtworzyć) budynek w kształcie i formie zaproponowanej w planie - niski, długi

na kilkanaście metrów ... „wagonik”. Na marginesie tej sprawy dodam, że Urząd Miasta Łodzi nie informuje potencjalnych nabywców, że zamierza im sprzedać działki, na których za chwilę nie będą mogli wybudować budynku adekwatnego do czasu jego powstania. Oczywiście, że należy chronić historyczną zabudowę osiedla, tylko trzeba mieć na względzie pozostałe aspekty wymienione przez ustawodawcę, które składają się na całość zwaną łaodem przestrzennym.”

Wyjaśnienie:

Projekt planu miejscowego uwzględnia i wypełnia ustawowy wymóg zapewnienia ładu przestrzennego (zgodnie z jego brzmieniem wg ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951). W przypadku omawianego planu nadrzędnym celem jest ochrona dziedzictwa kulturowego, przy ustaleniu przeznaczenia terenu, oraz zasad zagospodarowania. Pozostałe ustalenia ustawy określające ład przestrzenny również zostały uwzględnione, poprzez zapewnienie odpowiednich: funkcji terenów, przystających do charakteru i formy zabudowy. Ponadto w rozwiązaniach planistycznych uwzględniono fakt, że znaczna część zabudowy pozostaje obecnie w złym stanie technicznym. Ustalenia planu dopuszczają w tym zakresie odbudowę budynku w miejscu rozebranego zabytku z zachowaniem: lokalizacji, gabarytów (w ramach wskazanych typów zabudowy), formy, oraz sposobu wykończenia elewacji i dachu takich samych jak historyczne obiekty budowlane współtworzące zespół urbanistyczny.

Ad 4b) Fragment uwagi brzmi, cyt.:

„Teren objęty planem to zabudowa mieszkaniowa. Wymogi techniczne dla budynków mieszkalnych określone zostały we wskazanym wcześniej rozporządzeniu. Budynki mieszkalne zaproponowane przez twórców planu nie spełniają wymogów rozporządzenia albowiem poddasza takich budynków nie są poddaszami mieszkalnymi. Innymi słowy plan w wersji przygotowanej wprowadza w błąd potencjalnych inwestorów oferując im możliwość budowy dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych, albowiem druga kondygnacja nie jest mieszkalna w rozumieniu obowiązujących przepisów rozporządzenia. Zatem należy wziąć pod uwagę obecne uwarunkowania funkcjonalne dotyczące budynków mieszkalnych i dopuścić budowanie budynków o szerokości większej niż 6,10 m po to aby przy zachowaniu układu osiedla, nachylenia połaci dachu czy obowiązujących linii zabudowy mogły nawiązując do historycznej zabudowy pełnić funkcję mieszkalną także na poddaszu. Budynek szerszy - powiedzmy o szerokości 7,10 m byłby zatem o ok 1 m wyższy od „historycznych”. Czy spowodowało by to, że zabudowa historyczna byłaby mniej chroniona? Przeciwnie,

na miejscu wolnych działek i tam gdzie pozostały resztki murów (na przykład na ul. Piółunowej lub Ziołowej) powstałyby nowe budynki mieszkalne i osiedle dalej by żyło i się rozwijało. Używając porównania trzeba stwierdzić, że cofając tym planem osiedle do wymogów z połowy poprzedniego wieku twórcy planu zachowują się tak jakby właścicielowi Manufaktury 15 lat temu po zakupie dawnych hal fabryki Izraela Poznańskiego powiedzieli - teraz możecie znowu produkować tkaniny, tylko pamiętajcie żadnej elektryczności - tylko maszyny parowe i oświetlenie gazowe.”

Wyjaśnienie:

Plan nie zakazuje zabudowy mieszkaniowej jako dwukondygnacyjnej. Zabudowa na terenie osiedla powstawała jako parterowa z poddaszem nieużytkowym, gdzie powierzchnia wydzielonych, wewnętrznych lokali mieszkalnych wynosiła około 30 m². Ustalenia planu umożliwiają użytkowanie obecnych lokali w budynkach w dotychczasowej formie oraz wykorzystania ich wraz ze stworzeniem możliwości użytkowania budynku jako jednego mieszkania (z poddaszem lub bez). Analogiczne zasady zagospodarowania przestrzennego określono dla nowej zabudowy w tym będącej odbudową zabytków. Należy zatem stwierdzić, że w tym zakresie plan w pełni uwzględnił zarówno obecną sytuację, jak również wyznaczył kierunki możliwego rozwoju i przekształcenia funkcjonalnego. W tym zakresie plan chroni interesy obecnych mieszkańców i użytkowników terenu, a z drugiej strony określa możliwości i zasady nowych inwestycji - podporządkowanych historycznemu układowi przestrzennemu, oraz historycznemu zespołowi budowlanemu.

Z wniosków z analizy historyczno – przestrzennej oraz wytycznych konserwatorskich wynika, że nie można dopuścić do zmiany szerokości budynków, bo wpłynie to na wysokość oraz poprzez nachylenie połaci, na kształt dachu. Poddanie przekształceniom pojedynczych budynków spowoduje, że osiedle straci swój indywidualny, jednorodny i historyczny charakter oraz będzie wyglądało jak inne, współczesne osiedla mieszkaniowe.

Ad 4c) Fragment uwagi brzmi, cyt.:

„W planie dopuszczono możliwość powiększenia budynku od strony ogrodu dobudówkami. Wielkość tych dobudówek nie jest uzasadniona niczym innym jak ich „historycznym” pochodzeniem. W tym aspekcie takie mamy zatem zaburzone relacje pomiędzy poszczególnymi składnikami ładu przestrzennego. Funkcjonalność budynków mieszkalnych w XXI wieku wymaga bowiem aby ich powierzchnia użytkowa była większa niż tych „historycznych” a na tym terenie istnieją budynki wkomponowane w historyczną zabudowę.

nie zaburzające ładu przestrzennego – na przykład pod adresem Lawendowa 1. Budynek ten stoi na planie litry T, a mimo że nie jest „historyczny” pasuje do otoczenia.

Oczekujemy zatem wypełnienia zapisu art.17 pkt 13 ustawy w stosunku do uwag opisanych w pkt 1-3 niniejszego pisma.”

Wyjaśnienie:

W planie zaproponowano gabaryty i usytuowanie przybudówek w taki sposób, aby nie stanowiły one alternatywnych części budynków zabytkowych i tym samym nie zakłócały ich charakteru. Budynek przy ul. Lawendowej 1 jest przykładem niepożądanych przekształceń. Dokonana w tym miejscu inwestycja przekształciła pierwotny układ urbanistyczny i pierwotną formę zabudowy na tej działce, zakłócając odbiór zabudowy wzdłuż całej ulicy, podczas gdy jednym z największych atutów zabytkowego „Osiedla Helenówek” jest układ i skala zabudowy, jej jednorodność i minimalne przekształcenia podstawowych brył budynków historycznych. Potwierdza to słuszność ustalenia w planie utrzymania zabudowy w jej obecnych kształtach, formie i lokalizacji. Takie podejście potwierdzają wykonane, autorskie analizy urbanistyczno - historyczne, jak również wytyczne konserwatorskie uzyskiwane w toku prac nad projektem planu oraz opracowania: praca doktorska Tomasza Bolanowskiego pt. „Nowe zespoły mieszkaniowe w niemieckich planach przebudowy Łodzi w latach 1939-45.” oraz opracowanie pt. „Plan zagospodarowania terenu zabytkowego osiedla Helenówek” wykonane przez Elżbietę Muszyńską oraz Barbarę Brzezińską – Kwaśny.

Prezydent Miasta Łodzi postanowiła uwagi nie uwzględnić.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła uwagi nie uwzględnić.

Uwaga Nr 3

– z dnia 25.09.2012 r.,

– zgłaszający – Agnieszka i Przemysław Czechowscy, zwracają uwagę na potrzebę zmiany ustalonych planem parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Uwaga została wyrażona w kilku punktach, które zostały zacytowane poniżej wraz z odniesieniem się do ich treści:

Ad I) Fragment uwagi brzmi, cyt.:

„Uwaga ogólna:

Podzielając zamiar autorów projektu planu co do zachowania historycznego układu urbanistycznego poniemieckiego osiedla mieszkaniowego wybudowanego w ramach akcji budowy mieszkań dla poszkodowanych w wyniku bombardowań w czasie II wojny światowej, chcielibyśmy zwrócić uwagę na pewne rozwiązania przyjęte w projekcie, które w pewnym stopniu nie przystają do rzeczywistości i zmuszają obecnych i przyszłych mieszkańców tego osiedla do życia w warunkach okresu wojennego, kiedy to przedmiotowe osiedle powstawało. Istotne jest również to, że osiedle to było budowane jak najmniejszym kosztem i przy zapewnieniu minimalnych warunków bytowych.

W naszej ocenie główną wytyczną przy ustalaniu założeń tego planu powinien być głos Miejskiego Konserwatora Zabytków, który w swoich opiniach wydawanych w ramach przygotowywania decyzji o warunkach zabudowy dla kilku niezabudowanych działek tego osiedla m.in. przy ulicy Lawendowej 11, 12 oraz Piółunowej 2 (w których posiadaniu jest również Miejska Pracownia Urbanistyczna) przewidział warunki spełniające choćby minimum funkcjonalności tych domów biorąc pod uwagę obecnie obowiązujące przepisy i standardy, a przy tym pozwalając jednocześnie na zachowanie historycznego układu urbanistycznego osiedla. Wyrażamy zatem nadzieję, że przede wszystkim te uwagi Miejskiego Konserwatora Zabytków uwzględnione w decyzjach o warunkach zabudowy będą zaakceptowane przez zespół architektów przygotowujących plan zagospodarowania przestrzennego tego osiedla. W trakcie debaty publicznej w dniu 23 sierpnia 2012 r. zostało bowiem podkreślone, że ochronie podlega charakterystyczny układ zabudowy tego osiedla, a nie same budynki, które w większości znajdują się w złym stanie technicznym. Plan ten w naszej ocenie powinien również uwzględniać fakt, że mieszkańcom tego osiedla przysługuje prawo do odpowiednich warunków i standardów.”

Wyjaśnienie:

W ostatnich latach na terenie osiedla zostały przeprowadzone trzy działania inwestycyjne, w ramach których rozbudowano budynek zabytkowy zmieniając jego kształt (nowe budynki zamiast rzutu prostokątnego są na planie litery „T” lub „L”). Jednocześnie nastąpiło przekrycie dobudowanej części dachem dwuspadowym o kalenicy prostopadłej do budynku frontowego oraz o wysokości równej lub porównywalnej z wysokością budynku frontowego. Opisane przekształcenia, w opinii miejskich służb konserwatorskich

spowodowały naruszenie jednorodności osiedla. W obawie przed dalszym podobnym postępowaniem z łódzkimi zabytkami ujętymi w Gminnej Ewidencji Zabytków, Miejski Konserwator Zabytków wystąpił o sporządzenie planów miejscowych, w których zostanie zapewniona ochrona ww. obiektów.

Ustalenia planu podporządkowane są celowi opracowania tj. zapewnieniu ochrony dla całego zespołu urbanistycznego poniemieckiego osiedla mieszkaniowego wybudowanego w ramach akcji budowy mieszkań dla poszkodowanych w wyniku bombardowań w czasie II wojny światowej oraz poszczególnych obiektów budowlanych tworzących zespół.

Podstawą opracowania były wnioski Wojewódzkiego i Miejskiego Konserwatora Zabytków, analizy urbanistyczno – historyczne wykonane przez zespół projektowy, opracowania: praca doktorska Tomasza Bolanowskiego pt. „Nowe zespoły mieszkaniowe w niemieckich planach przebudowy Łodzi w latach 1939-45.” oraz „Plan zagospodarowania terenu zabytkowego osiedla Helenówek”, wykonane przez Elżbietę Muszyńską oraz Barbarę Brzezińską – Kwaśny.

Zgodnie z wnioskami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

- koniecznym jest zachowanie skali i układu budynków oraz niedopuszczenie do zagęszczania zabudowy,
- dopuszczalne jest przekształcanie budynków w sposób nie wpływający na zmianę ich gabarytów,
- dopuszczone zmiany zabudowy winny być ustalone w sposób kompleksowy dla zespołu budynków,
- należy chronić i zachować aleję jesionów.

W przywołanych opracowaniach, wykonanych niezależnie od prac projektowych związanych z planem miejscowym, autorzy podkreślali wartość zespołu zabudowy polegającą na jednorodności i stopniu zachowania osiedla.

Na podstawie ww. analiz i opracowań jak również wytycznych konserwatorskich ustalony został przedmiot i zakres ochrony jak również parametry oraz sposób kształtowania obiektów na terenie planu. Przedmiotem ochrony są budynki mieszkalne, których kształt i wielkość potwierdzone przeprowadzoną inwentaryzacją urbanistyczną odpowiadają stanowi pierwotnemu (potwierdzonemu w pracy doktorskiej Tomasza Bolanowskiego). Zakres ochrony obejmuje powierzchnię trzech typów budynków znajdujących się w obszarze osiedla

(typ „A”, „B” i „C”) ich wysokość, w tym wysokość okapu, nachylenie połaci dachowych oraz pokrycie dachów dachówką zachowaną na znacznej ilości budynków, wielkość i rozmieszczenie otworów w ścianach budynków oraz sposób zewnętrznego zabezpieczania okien. W związku z faktem, że budynki realizowane były z nietrwałych materiałów, a ich stan techniczny jest średni lub zły uznano za dopuszczalną możliwość rozbiórki całości lub części istniejącej zabudowy historycznej. W takiej sytuacji niezbędnym było określenie jednoznacznych parametrów dla dokonywanych prac budowlanych, z budową nowego budynku włącznie. Tak daleko idąca dopuszczalność ingerencji w zabytki powoduje konieczność precyzyjnego określenia parametrów zabudowy, gwarantując równocześnie zachowanie ustalonego zakresu ochrony. Określone w planie ograniczenia gwarantują zapewnienie jednorodności zespołu, uwzględniającej stan pierwotny.

Ustalenia planu, w zakresie przedmiotu i zakresu ochrony zostały potwierdzone w koreferatach sporządzonych do projektu planu przez dr. hab. arch. Jana Salma prof. nadzwyczajnego Politechniki Łódzkiej oraz dr. arch. Elżbietę Muszyńską i mgr. arch. Barbarę Brzezińską-Kwaśny, a także w uzyskanych opiniach i uzgodnieniach.

Cel planu realizowany jest m.in. poprzez: zachowanie rozplanowania poszczególnych elementów budynków dla zapewnienia jednorodności zabudowy (gabaryty i kolorystyka budynków). Dla każdego z typu budynków ustalono jednakową wysokość, wielkość przybudówek, jednorodny rodzaj, kolor i typ dachówki (dachówka ceramiczna w typie marsylki i karpiówki), jednolite ogrodzenia frontowe oraz okiennice drewniane jako zewnętrzne zabezpieczenie okien. Stąd zmiana ustalonych parametrów jest niemożliwa.

Ustalenia przedmiotowych planów miejscowych formułowane w oparciu o wytyczne konserwatorskie, które stanowią uszczegółowienie wytycznych przekazywanych w ramach postanowienia w toku procedury i wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Ponadto na etapie tworzenia planu miejscowego rozważane były różne rozwiązania przestrzenne, które mogłyby być dopuszczone na obszarze planu. Propozycje te były konsultowane i poddane opiniowaniu i koreferatom w środowisku konserwatorskim, naukowym, jak również wewnątrz Urzędu Miasta Łodzi. Zebrane stanowiska i opinie (w tym autorskie analizy urbanistyczno - historyczne, jak również wytyczne konserwatorskie oraz przywołane już wcześniej opracowania posłużyły do sformułowania ustaleń planu w obecnej postaci oraz uzyskaniu dla niego wymaganych przepisami prawa niezbędnych uzgodnień i opinii – w tym pozytywnego uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i opinii Miejskiego Konserwatora Zabytków.

Projekt planu miejscowego uwzględnia i wypełnia ustawowy wymóg zapewnienia ładu przestrzennego (zgodnie z jego brzmieniem wg ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951). W tym zakresie nadrzędnym celem planu była ochrona dziedzictwa kulturowego. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym również cel planu, wyrażone są odpowiednio w ustępach 3 w: § 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 i 11 planu miejscowego.

Ad II. 1) Fragment uwagi brzmi, cyt.:

„Przyjęta w projekcie planu wysokość kalenicy (zwłaszcza dla budynków typu B i C – 5,50 m) nie uwzględnia wysokości ustalanej przy wydawaniu wyżej wspomnianych decyzji o warunkach zabudowy dla niezabudowanych działek osiedla (około 6,50 m) pozwalającej z jednej strony na zachowanie układu przestrzennego osiedla, a z drugiej strony na faktyczne i funkcjonalne wykorzystanie poddasza. Wysokość 5,50 m przy kącie nachylenia połączy dachowych 40° i założeniu dopuszczenia poddasza użytkowego czyni go w istocie nieużytkowym (m.in. brak ściany kolankowej zdecydowanie zmniejsza powierzchnię użytkową tego poddasza).

Ustalenie tak sztywnych i ograniczonych gabarytów dla mających powstać zabudowań oraz dla ewentualnych remontów istniejących już domów prowadzi do znacznego ograniczenia kręgu osób chętnych zamieszkać na terenie osiedla (w tym rodzin z dziećmi). Istotne jest chyba to, aby zachować układ przestrzenny tych zabudowań, tzn. zabudowa równoległa do ulic, bez wejść od strony frontu budynków, dachy dwuspadowe, symetryczny układ okien itp. Proponowane przez nas zmiany nie zakłócą tożsamości miasta i tego osiedla, a przy tym uczynią to osiedle przystępnym i choć w minimalnym stopniu funkcjonalnym dla mieszkających tam ludzi chcących wykupić nieruchomości od gminy Łódź i wyremontować swoje domy zwiększając jednocześnie ich funkcjonalność (np. budując oddzielne sanitariaty/łazienki).”

Wyjaśnienie:

Wytyczne dotyczące wysokości strychu określone w planie miejscowym umożliwiają realizację poddasza użytkowego, o zmiennej powierzchni (w zależności od długości i wysokości realizowanego budynku) liczonej dla powierzchni o wysokości powyżej 1,9 m i stanowiącej odpowiednio: w budynku typu A - powierzchnię od 32,0 m² do 55,0 m², w budynku typu B - powierzchnię od 12,5 m² do 23,0 m², w budynku typu C - powierzchnię od 20,0 m² do 27,0 m². Rzeczywista powierzchnia będzie znacznie większa, choć pozostała

jej część będzie miała wysokość poniżej 1,9 m. Ograniczenie wysokości zabudowy do zgodnej ze stanem pierwotnym i istniejącym (z ustaloną tolerancją wysokości zabudowy 5%) podyktowana jest potrzebą zapewnienia jednorodności zabytkowego „Osiedla Helenówek” również w zakresie gabarytów i wysokości zabudowy. Wyklucza to różnice wysokości w sąsiadujących ze sobą budynkach np. remontowanym budynku istniejącym oraz nowym budynku (w tym stanowiącym odbudowę).

Ad II. 2) Fragment uwagi brzmi, cyt.:

„Zaproponowane dobudówki do budynków mieszkalnych są mało funkcjonalne i stanowią jedynie swoisty wiatrołap. Miejski Konserwator Zabytków dopuścił natomiast dobudówki w osi budynku o szerokości nieprzekraczającej 3,5 metra i kalenicy prostopadłej do kalenicy głównej również przy zachowaniu dachu dwuspadowego dobudówki, co czyni po pierwsze taką dobudówkę lepiej wkomponowaną w bryłę budynku głównego i jednocześnie pozwala na lepsze wykorzystanie przestrzeni (zwiększa walory mieszkalne). Poza tym, dobudówki te nie zmieniają układu przestrzennego, gdyż są niewidoczne od strony frontów budynków mieszkalnych. Nie jest potrzebne, z punktu widzenia zachowania walorów zabytkowych przedmiotowego osiedla, tak daleko idące ograniczanie sposobu zabudowy części ogrodowej. Wytyczne Konserwatora są w tym względzie, w naszej ocenie, z jednej strony restrykcyjne, ale z drugiej strony dostrzegają potrzeby bytowe mieszkających albo chcących tam zamieszkać ludzi.”

Wyjaśnienie:

W planie zaproponowano gabaryty i usytuowanie przybudówek w taki sposób, aby nie stanowiły one alternatywnych części budynków zabytkowych i tym samym nie zakłócały ich charakteru. Nowo budowane budynki, realizowane w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy są przykładem niepożądanych/złych przekształceń. Dokonane w obszarze planu inwestycje takie jak np: przy ulicy Lawendowej 1, Piółunowej 6 i Piółunowej 8, przekształciły pierwotny układ urbanistyczny i pierwotną formę zabudowy, podczas gdy największym atutem zabytkowego „Osiedla Helenówek” jest jego unikalny, zabytkowy i niepowtarzalny w skali miasta charakter. Potwierdza to słuszność ustalenia w planie utrzymania zabudowy w jej obecnych kształtach, formie i lokalizacji. Takie podejście potwierdzają uzyskane wytyczne konserwatorskie, wykonane opracowania (przyczyniane we wcześniejszych wyjaśnieniach niniejszego załącznika), koreferaty, jak również uzyskane dla projektu planu opinie i uzgodnienia.

Ad II. 3) Fragment uwagi brzmi, cyt.:

„Dopuszczona lokalizacja kominów w połaci dachu w pasie o szerokości 1 m od kalenicy rzutująca w istocie na ich szerokość nie zapewnia wymaganej przepisami wentylacji pomieszczeń mieszkalnych. Takie ograniczenia nie są celowe zwłaszcza dla nowo powstających budynków.”

Wyjaśnienie:

Plan wyznacza strefę możliwego lokalizowania kominów, jednak nie określa ich liczby oraz nie ogranicza ich przekroju. Ponadto możliwe jest realizowanie innych rozwiązań technicznych wentylacji pomieszczeń jak np. wywiewki dachowe, kanały ściennie typu „Z”, rekuperacja itp.

Ad II. 4) Fragment uwagi brzmi, cyt.:

„Przyjęte wielkości okien w budynkach (zwłaszcza typu B), w tym w elewacji szczytowej ograniczają funkcjonalność pomieszczeń, w tym warunki bytowe mieszkańców wymuszając większe zużycie energii elektrycznej celem doświetlenia pomieszczeń. Tak daleko idące ograniczanie wielkości otworów okiennych, zwłaszcza dla mających powstać domów nie koresponduje z obowiązującymi przepisami budowlanymi, gdzie przyjmuje się, że minimalna powierzchnia okien do powierzchni podłogi to 1/8, czyli np. dla domu o pow. 80 m² wychodzi 10 m² powierzchni okien, czyli przy 6 oknach wychodzi 1,66 m² /okno czyli minimalne wymiary okna to 1,1 m x 1,5 m. Tak więc proponowane wymiary nie osiągają prawdopodobnie niezbędnego minimum. Należy dodać, że w praktyce często stosuje się stosunek powierzchni 1/6, co skutkuje jeszcze większymi przeszkleniami. Dużo lepiej byłoby wskazać, iż wszystkie okna w jednym budynku mieszkalnym powinny być w jednym wymiarze i takim samym podziale okien. Tym bardziej, iż obecnie w różnych budynkach są różne wymiary okien i różne podziały. Wystarczyłoby ujednolicenie okien w obrębie jednego budynku, co wydaje się dużo łatwiejsze do osiągnięcia.

Z kolei, bezwzględne narzucenie montażu okiennic jako jedyne sposobu zabezpieczenia stolarki okiennej jest również trudne w wyegzekwowaniu, gdyż jest to najdroższy na rynku sposób ochrony okien. Co istotne, brak jest takich okiennic na terenie tego osiedla. Zdecydowanie tańszym sposobem jest montaż rolet zewnętrznych, które nie zakłócają estetyki elewacji (szczególnie przy podtynkowej instalacji). Nie powinno się zabraniać montażu rolet zewnętrznych, szczególnie iż wiele domów na osiedlu ma właśnie taki sposób zabezpieczenia stolarki okiennej.”

Wyjaśnienie:

Wielkości i kształt okien ustalono w planie na podstawie wymiarów stanu pierwotnego - historycznego i istniejącego obecnie. Podobnie forma i wielkość zabezpieczenia okien - jako drewniane okiennice jest zgodna ze stanem pierwotnym. Zostały one określone w załączniku nr 4e do planu miejscowego. Rozmieszczenie, wielkość i kształt okien i okiennic zostały podporządkowane historycznemu charakterowi osiedla i potrzebie ochrony jednorodności wystroju elewacji. Rolety jako sposób zewnętrznego zabezpieczenia okien – nie są właściwym rozwiązaniem dla budynków zabytkowych (nawet te, których skrzynki są schowane w murze). Jednak należy w tym miejscu zauważyć, że plan nie zabrania stosowania rolet, lub innego sposobu zabezpieczenia okien od strony wewnętrznej.

Ad II. 5) Fragment uwagi brzmi, cyt.:

„Kwestia ogrodzenia – powstaje pytanie co do celowości narzucania ogrodzenia o wysokości 90 cm! ze sztachet drewnianych? Wysokość siatki ogrodzeniowej 1,20 m przyjęta przez Miejskiego Konserwatora Zabytków jest wysokością zdecydowanie bardziej praktyczną i bezpieczniejszą dla mieszkających na tym osiedlu mieszkańców Łodzi. Ogrodzenie o wysokości 90 cm może być pokonane z niewielkiego rozbiegu i tym samym w istocie nie spełnia swojej podstawowej funkcji. Ponadto, założenie przyjęte w planie powoduje, że w przypadku działek narożnych ogrodzenie od strony frontowej będzie miało wysokość 90 cm, a z drugiej strony np. 1,20 m i efekt wizualny może być niekorzystny. Ponadto pojawia się pytanie czy w pierwotnym wyglądzie osiedla w ogrodzeniach były sztachety drewniane? Propozycje w zakresie okiennic i ogrodzenia są kosztowne i spowodują, że mało kogo będzie stać na takie zmiany.”

Wyjaśnienie:

Ustalenia planu podporządkowane są celowi opracowania tj. zapewnieniu ochrony dla całego zespołu urbanistycznego poniemieckiego osiedla mieszkaniowego wybudowanego w ramach akcji budowy mieszkań dla poszkodowanych w wyniku bombardowań w czasie II wojny światowej oraz poszczególnych obiektów budowlanych tworzących zespół. Cel ten realizowany jest w planie m.in. poprzez zachowanie rozplanowania poszczególnych elementów, zapewnienie jednorodności zabudowy i elementów zagospodarowania terenu. Stąd też ustalono w planie m.in. jednolite, drewniane ogrodzenie frontowe, okiennice drewniane jako zewnętrzne zabezpieczenie okien w celu zapewnienia jednorodności elementów zagospodarowania w obrębie zespołu zabudowy. Forma i wysokość ogrodzenia

została podyktowana potrzebą podkreślenia historycznego i podmiejskiego charakteru osiedla. Zaproponowano niskie ogrodzenie w strefie ogródków frontowych tak, aby nie zasłaniało ono i tak niewysokich budynków osiedla i nie stanowiło dla nich konkurencji. Ustalone w planie ograniczenia wynikają z potrzeby zapewnienia jednorodności „Osiedla Helenówek”.

Ad II. 6) Fragment uwagi brzmi, cyt.:

„§ 4 ust. 5 pkt 1 lit. c) projektu planu dotyczący zakazu lokalizacji na ogrodzeniach od strony ulic oraz w strefie ogródków frontowych skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej – zapis ten nie koresponduje z warunkami przyłączenia wydanymi zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz.U.2007, Nr 93, poz. 623 ze zm.) dla nieruchomości usytuowanych na terenie osiedla, a nie będących własnością gminy Łódź. Lokalizacja skrzynek m.in. energetycznych właśnie w linii regulacyjnej (ogrodzeniu) jest jak najbardziej właściwa i celowa biorąc pod uwagę obecnie obowiązujące przepisy bezpieczeństwa i standardy w tej dziedzinie. Obawa zespołu przygotowującego przedmiotowy projekt planu wyrażona w trakcie debaty publicznej w dniu 23 sierpnia 2012 r. co do usytuowania zbyt wielu takich przyłączy w linii ogrodzenia i zakłócenia estetyki nie jest uzasadniona, gdyż należy zauważyć, że struktura własnościowa na terenie osiedla będzie ulegać zmianie, jak to zresztą zapowiadają sami autorzy projektu planu. Poza tym same skrzynki elektryczne w linii ogrodzenia nie rzutują na wygląd tego osiedla.”

Wyjaśnienie:

Obecna struktura użytkowania budynków mieszkalnych w obrębie „Osiedla Helenówek” powoduje, że jako jeden z możliwych w przyszłości wariantów przekształceń własnościowych należy przyjąć podobną rozdrobnioną strukturę. Jeśli taka struktura by się utrzymała, wówczas na ogrodzeniu zaistniałaby potrzeba umieszczenia minimum 8 skrzynek przyłączy technicznych (przy średnich wymiarach skrzynki 1,0 x 0,5 m) nie pozostaje to bez wpływu na odbiór wizualny historycznej zabudowy. Jednocześnie możemy mówić wówczas o nie zapewnieniu odpowiednich warunków ładu przestrzennego. Należy stwierdzić, że uzyskane pozwolenie na budowę oraz uzyskana decyzja o wzięciu (o ile zostanie „skonsumowana” tj. zostanie uzyskane pozwolenie na budowę) przed wejściem w życie planu miejscowego, zachowują swoje ustalenia.

Ustalone planem ograniczenia w zakresie lokalizacji skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej w strefie frontowej działek wynikają z potrzeby zapewnienia ekspozycji historycznych obiektów budowlanych.

Ad II. 7) Fragment uwagi brzmi, cyt.:

„Zakaz montowania na ścianach zewnętrznych: przewodów przyłączy instalacyjnych i urządzeń technicznych, skrzynek elektrycznych i telekomunikacyjnych wystających poza powierzchnię lica elewacji oraz w barwie innej niż ściana elewacji, a także anten i urządzeń do klimatyzacji, niezależnie od sposobu ich montażu oraz urządzeń do klimatyzacji na połaci dachu – w naszej ocenie jest to zbyt daleko idące ograniczenie, które m.in. może nie pozwalać w przyszłości na montaż nowoczesnych urządzeń grzewczych ograniczających zużycie energii elektrycznej. Należałoby je dopuścić pod warunkiem montażu od strony ogrodowej, tak aby nie zakłócały estetyki budynków. Podobne odstępstwa w zakresie lokalizacji na połaci dachu zostały przewidziane w projekcie dla kolektorów słonecznych.”

Wyjaśnienie:

Zapisy planu nie ograniczają umieszczenia wymienionych urządzeń np. wewnątrz budynku, a jedynie ograniczają miejsce ich montażu na zewnątrz. Jest to m.in. zakaz montowania elementów technicznych wystających poza lico elewacji. Jednocześnie plan dopuszcza montaż kolektorów słonecznych na połaci dachu od strony ogrodu. Jedynie urządzenia do klimatyzacji są zakazane zarówno na elewacjach jak również na dachu. Maszty i urządzenia techniczne niezbędne do użytkowania budynków są dopuszczone ale tylko na elewacjach ogrodowych. Podobnie skrzynki przyłączy gazowych mogą być montowane we wnękach na elewacjach bocznych (szczytowych) oraz na elewacji tylnej. Plan nie zakazuje montowania omawianych skrzynek na budynkach gospodarczych lub na ogrodzeniach poza strefą frontową (pierzeją ulic).

Ustalone planem ograniczenia w zakresie lokalizacji przyłączy i urządzeń technicznych wystających poza lico elewacji oraz od strony strefy frontowej działek wynikają z potrzeby zapewnienia ekspozycji i nieprzekształcania historycznych obiektów budowlanych.

Ad II. 8) Fragment uwagi brzmi, cyt.:

„Budowa garaży – czy nie zasadne byłoby umożliwienie budowy budynków garażowych jednobramowych szerszych niż planowane 4 m np. 6 metrowych. Takie gabaryty budynków gospodarczych z uwagi na ich wysokość do 4,5 metra nie przesłoniłyby brył budynków mieszkalnych, a zdecydowanie zwiększyłyby możliwości ich wykorzystania.”

Wyjaśnienie:

Wymiary budynków gospodarczych i garażowych zostały ustalone z podporządkowaniem ich wielkości głównej bryle budynku frontowego. Zwiększenie szerokości budynków skutkowałoby zmianą nachylenia połaci dachów albo podwyższeniem budynków i stworzeniem budynku konkurencyjnego wielkością do mieszkalnego. Dla zapewnienia potrzeb użytkowników, plan dopuszcza więcej niż jeden budynek gospodarczy usytuowany w strefie wyznaczonej nieprzekraczanymi liniami zabudowy i granicami działki. Plan dopuszcza również usytuowanie takich budynków w granicy działki jednak pod warunkiem zachowania trzymetrowej odległości pomiędzy budynkami.

Ad II. 9) Fragment uwagi brzmi, cyt.:

„Brak możliwości nasadzeń iglaków we frontowych częściach ogródków nie jest w istocie możliwy do wyegzekwowania, gdyż tego rodzaju nasadzenia nie są objęte decyzją pozwolenia na budowę. W naszej ocenie wystarczające byłoby wskazanie na brak możliwości poczynienia nasadzeń przesłaniających elewacje frontowe (choć i tak pozostaje to w sferze zalecenia, a nie opatrzonego sankcją administracyjną zakazu).”

Wyjaśnienie:

Ze względu na podmiejski i historyczny charakter osiedla, ograniczono rodzaj roślinności w strefie ogródków frontowych, wykluczając obcą dla tej specyfiki zabudowy formę roślin iglastych. Jednocześnie należy zauważyć, że plan nie zakazuje nasadzeń drzew i krzewów iglastych poza strefą ogródków frontowych np. od strony ogrodu. Należy zauważyć, że możliwe jest wyegzekwowanie ustalonego planem warunku w zakresie roślinności – na etapie wydawania pozwolenia na budowę, kiedy to integralną częścią projektu budowlanego jest projekt zagospodarowania działki. Ustalone planem ograniczenia w zakresie roślinności w strefie ogródków frontowych wynikają z potrzeby zapewnienia ekspozycji historycznych obiektów budowlanych.

Ad II. 10) Fragment uwagi brzmi, cyt.:

„Uwaga końcowa:

Biorąc pod uwagę estetykę osiedla warto byłoby uwzględnić powyższe uwagi, gdyż kilka nowopowstających budynków będzie odpowiadało warunkom przyjętym w decyzjach o warunkach zabudowy, które i tak są stosunkowo restrykcyjne. W związku z powyższym prosimy Panią Prezydent o ponowne przeanalizowanie zaproponowanych rozwiązań

zdecydowanie zwiększających użyteczność budynków mieszkalnych przy jednoczesnym zachowaniu historycznego układu urbanistycznego.”

Wyjaśnienie:

Nie ma uzasadnionych dowodów na to, że tereny zabytkowe nie znajdują inwestorów. W planie miejscowym, z pełną świadomością zostały wprowadzone ograniczenia w sposobie prowadzenia inwestycji, których celem jest zachowanie jednorodności i unikatowego w skali naszego miasta charakteru osiedla. Każda wprowadzona zmiana naruszy bowiem jednolitość zabudowy oraz spowoduje, że osiedle to stanie się podobne do wielu innych, współczesnych osiedli mieszkaniowych. Jednocześnie należy zauważyć, że zalecenie konserwatorskie wprowadzone w wydanych na tym terenie decyzjach zabudowy i zagospodarowania terenu nakazujące nie wprowadzania dysharmonii w zabudowie osiedla było na tyle ogólne, że nie okazało się skutecznym narzędziem utrzymania jednorodności przedmiotowego, zabytkowego osiedla i jego zabudowy dając dużą możliwość indywidualnych interpretacji i przekształceń. Stąd plan uszczegóławia ww. zalecenie konserwatorskie o szereg precyzyjnych i konkretnych ustaleń i ograniczeń.

Uchwalenie planu w obecnym kształcie daje realne narzędzie do zachowania i ochrony zabytków oraz do kształtowania nowej zabudowy (w tym mieszkaniowej).

Prezydent Miasta Łodzi postanowiła uwagi nie uwzględnąć.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła uwagi nie uwzględnąć.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Łodzi

Tomasz KACPRZAK

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia2012 r.

ROZSTRZYGNIECIE SPOSOBU REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU CZĘŚCI MIASTA ŁODZI POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC: TRAWIASTEJ, ŻYWOKOSTOWEJ, NAGIETKOWEJ, ZIOŁOWEJ I PIOŁUNOWEJ, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA.

Zgodnie z przepisami art.7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, z późn. zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do podstawowych zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy związane z problematyką gospodarki przestrzennej, w tym między innymi:

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

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

Zakres regulacji planu ma na celu zachowanie i porządkowanie istniejącej zabudowy.

Większość inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, wiąże się z potrzebą dokończenia już podjętych działań w tym zakresie. Główne wydatki gminy z tym związane to nakłady na regulacje stanu własności dla wykonania pełnego zakresu zagospodarowania ulic (chodniki, ścieżki rowerowe, zieleń).

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

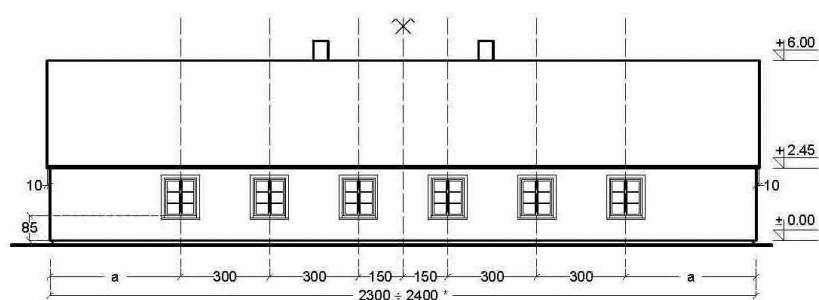
Finansowanie będzie odbywało się w oparciu o budżet gminy, z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz środków Funduszu Ochrony Środowiska, a także środków możliwych do pozyskania z Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Łodzi

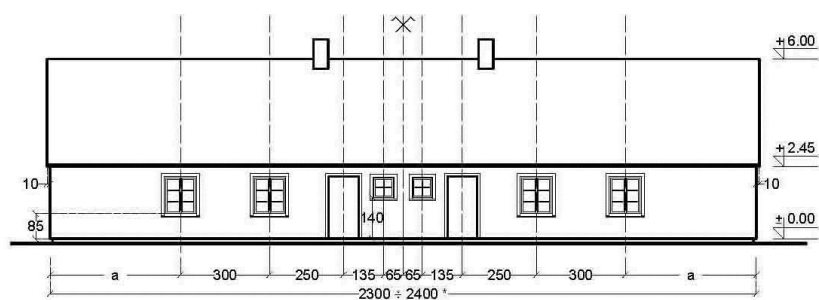
Tomasz KACPRZAK

Załącznik Nr 4a
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia.....2012 r.

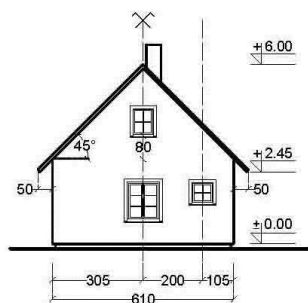
Schemat przebudowy lub budowy budynku typu A
(geometria bryły oraz rozmieszczenie okien, drzwi, kominów)
skala 1:200



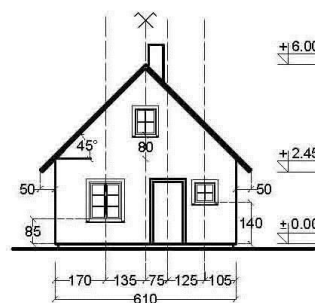
Elewacja kalenicowa frontowa



Elewacja kalenicowa tylna



Elewacja szczytowa - wariant 1



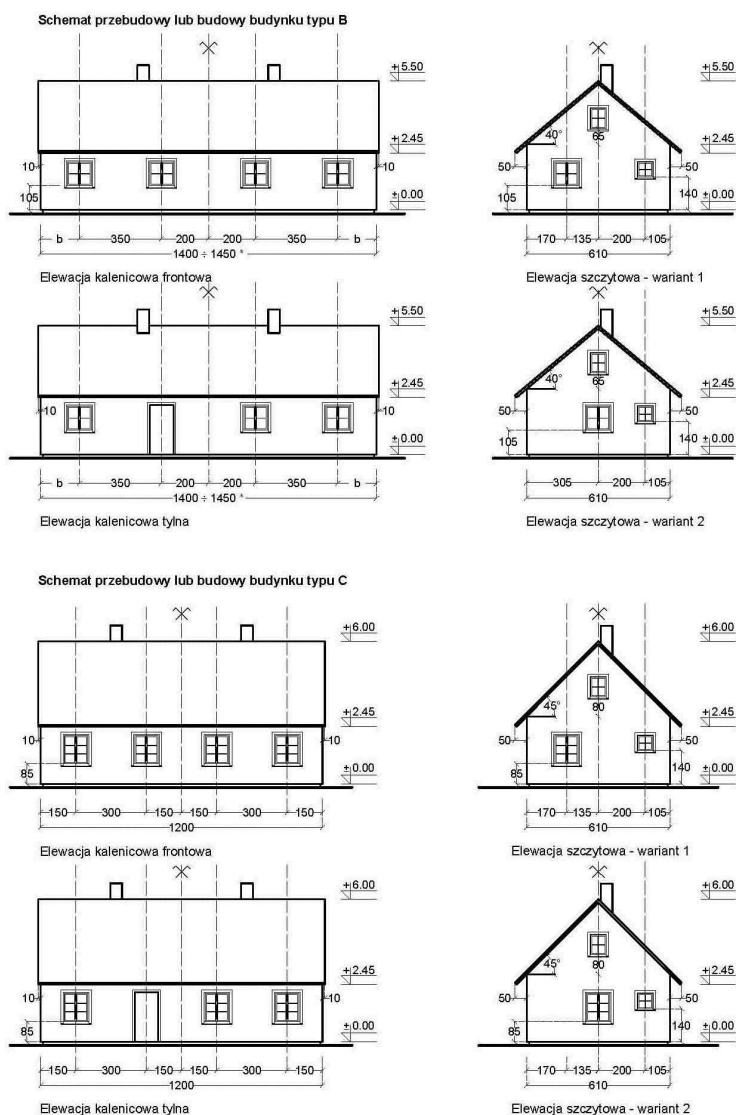
Elewacja szczytowa - wariant 2

Podane wymiary pionowe odnoszą się do poziomu 0,00

* w przypadku braku możliwości spełnienia warunków technicznych w zakresie odległości budynku od granic działki dopuszcza się zmniejszenie długości budynku typu A do 19,00 m

Załącznik Nr 4b
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia.....2012 r.

Schemat przebudowy lub budowy budynku typu B i C
(geometria bryły oraz rozmieszczenie okien, drzwi, kominów)
skala 1:200



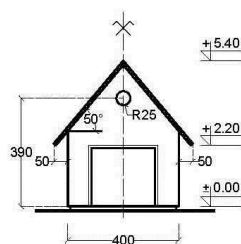
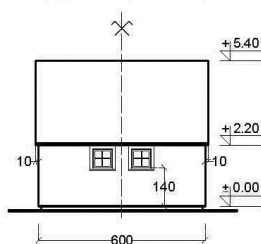
Podane wymiary pionowe odnoszą się do poziomu 0,00

¹⁾ w przypadku braku możliwości spełnienia warunków technicznych w zakresie odległości budynku od granic działki dopuszcza się zmniejszenie długości budynku typu B do 13,00 m

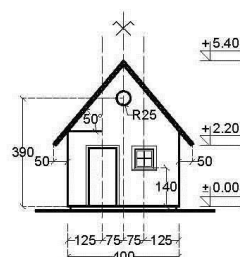
Załącznik Nr 4c
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia.....2012 r.

Schemat budowy budynku typu S i T
oraz budowy budynku gospodarczego (np. garażu)
(geometria bryły oraz rozmieszczenie otworów)
skala 1:200

Schemat budowy budynku typu S

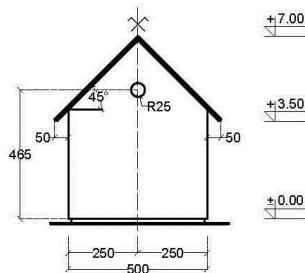
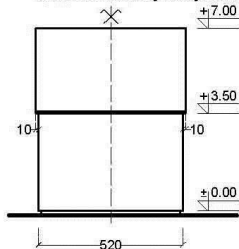


Elewacja szczytowa - wariant 1

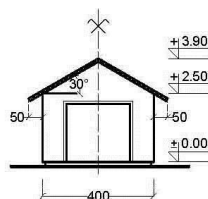
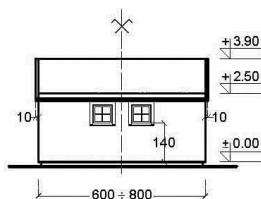


Elewacja szczytowa - wariant 2

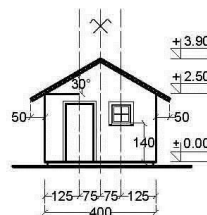
Schemat budowy budynku typu T



Schemat budowy budynku gospodarczego (np. garażu)



Elewacja szczytowa - wariant 1



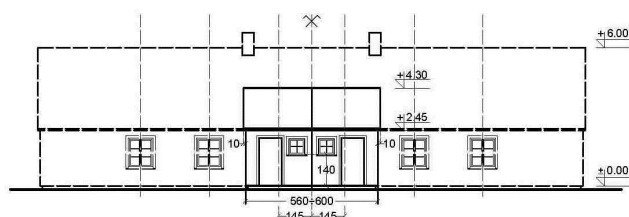
Elewacja szczytowa - wariant 2

Podane wymiary pionowe odnoszą się do poziomu 0,00

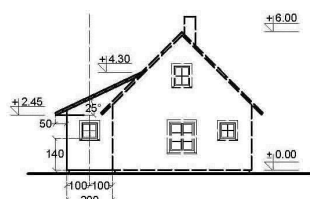
Załącznik Nr 4d
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia.....2012 r.

Schemat geometrii i wielkości przybudówki do budynku typu A i B
skala 1:200

Przybudówka - do budynku typu A

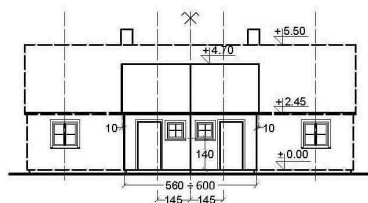


Elewacja kalenicowa tylna

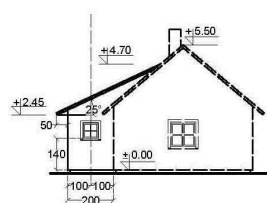


Elewacja szczytowa

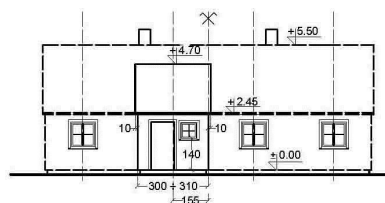
Przybudówka - do budynku typu B



Elewacja kalenicowa tylna



Elewacja szczytowa



Elewacja kalenicowa tylna

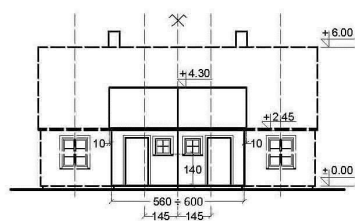
Podane wymiary pionowe odnoszą się do poziomu 0,00

Załącznik Nr 4e
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia.....2012 r.

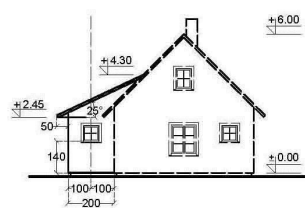
Schemat geometrii i wielkości przybudówki do budynku typu C oraz okien i drzwi

skala 1:200

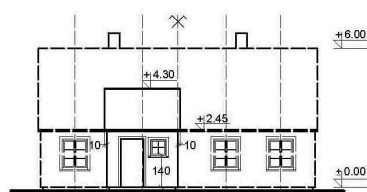
Przybudówka - do budynku typu C



Elewacja kalenicowa tylna



Elewacja szczytowa



Elewacja kalenicowa tylna

skala 1:50

Okno dla budynku typu A i C



Okno dla budynku typu B



Okno dla ściany szczytowej poddasza



Okno dla budynku gospodarczego (w tym budynku typu S), przybudówki oraz pomieszczeń gospodarczych, technicznych i sanitarnych



Drzwi dla budynku mieszkalnego, przybudówki i budynku gospodarczego (w tym budynku typu S)



Podane wymiary pionowe odnoszą się do poziomu 0,00

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Trawiastej, Żywokostowej, Nagietkowej, Ziółowej i Piołunowej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje swoimi ustaleniami obszar zlokalizowany w północnej części Łodzi i zajmujący powierzchnię około 11 ha. Na obszarze opracowania znajduje się osiedle domów zlokalizowane przy ulicach: Ziółowej, Trawiastej, Żywokostowej, Nagietkowej i Piołunowej zwane potocznie „Osiedlem Helenówek”. Przedmiotowe osiedle mieszkaniowe powstało w ramach akcji budowy mieszkań dla poszkodowanych w wyniku bombardowań w czasie II wojny światowej.

Obszar obejmuje około 115 działek geodezyjnych, z których sześć stanowi odrębne własności prywatne, cztery działki będące własnością gminy Łódź pozostają w wieczystym użytkowaniu, pozostałe działki są własnością gminną.

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały Nr LXVIII/1323/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 listopada 2009 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego w obszarze wskazanym powyżej.

Celem podjęcia prac planistycznych było ustalenie:

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

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

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

Znaczenie obszaru dla tożsamości miasta potwierdzają licznie zlokalizowane obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz historyczny układ urbanistyczny i historyczny zespół zabudowy, które zostały wskazane planem do ochrony konserwatorskiej w postaci strefy. Elementy te zostały potwierdzone w opracowaniu historyczno-przestrzennym wykonanym na etapie projektu planu z udziałem konsultanta dr hab. inż. arch. Jana Salma – prof. nadzw. Politechniki Łódzkiej.

Projekt planu miejscowego ustala zabytki, zasady ich zagospodarowania i przekształceń oraz zasady zagospodarowania miejsc rozebranych zabytków w sposób zachowujący historyczny charakter osiedla, ponadto wskazują zasady przekształcenia terenów w najbliższym ich sąsiedztwie. Realizacja ustaleń planu pozwoli na właściwe prowadzenie polityki przestrzennej, dostosowanej do szczególnych wartości jakie posiadają tereny objęte planem dla tożsamości i wizerunku miasta.

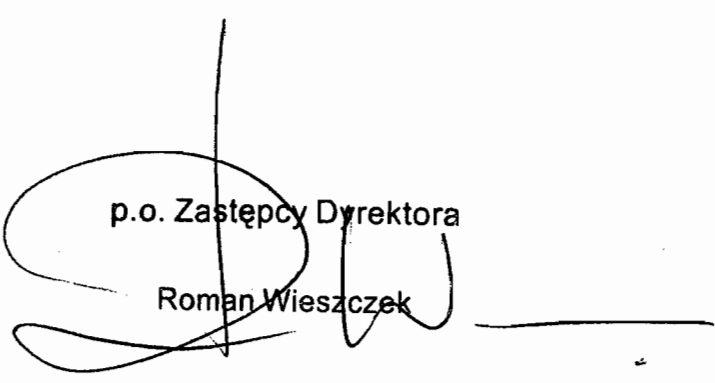
Projekt przedstawionej uchwały jest zgodny z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” uchwalonym uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.

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

- projekt planu uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej oraz został uzgodniony oraz pozytywnie zaopiniowany przez instytucje wskazane w art. 17 pkt 6 i 7 ww. ustawy,
- w oparciu o art. 17 pkt 10 ww. ustawy, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7 sierpnia 2012 r. do 5 września 2012 r., w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,
- w dniu 23 sierpnia 2012 r., odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, a na dzień 25 września 2012 r., wyznaczony został nieprzekraczalny termin składania uwag do planu,

- w wyznaczonym terminie złożono 3 uwagi do planu, które Zarządzeniem Nr 3137/VI/12 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 11 października 2012 r. zostały odrzucone.

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



p.o. Zastępcy Dyrektora

Roman Wieszczyk



GENERALNY PROJEKTANT

mgr inż. Dariusz Boguszeński

**LISTA UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH PRZEZ PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ
W REJONIE ULIC: TRAWIASTEJ, ŻYWOKOSTOWEJ, NAGIETKOWEJ,
ZIOŁOWEJ I PIOŁUNOWEJ**

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga
1.	25.09.12 r.	Tomasz Barański	- wysokość budynku, która powinna dać możliwość budowy poddasza użytkowego. - przybudówka jest zbyt mała, minimum to 4 m x 6 m aby była możliwość lokalizacji salonu. - pokrycie dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym. - ogrodzenie frontowe min. 120 cm. - okiennice drewniane zastąpić roletami. - zlikwidować ograniczenia dla iglaków.	Obszar całego planu
2.	25.09.12 r.	Mariola i Roman Dzierżek	- Wnioskujemy o zmianę przyjętych parametrów dla budynków mieszkalnych, w tym budynku typu B oraz zajęcie stanowiska co do odległości istniejących między budynkami. - Definicja użyta w słowniczku §3 pkt. 16 oraz załącznik nr 4b, na pozycji straconej stawia przebudowę i budowę budynku typu B, dla którego nie będzie można użyć określenia budynek mieszkalny z poddaszem użytkowym (mieszkalnym). - Zgodnie z rozdz. 5 §72.1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12. kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690, ze zmian.) dotyczącym wysokości pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi - wysokość pokoi na poddaszu w budynkach jednorodzinnych powinna wynosi 2,20 m z zastrzeżeniem, że przy stropach pochyłych jest to wysokość średnia, liczona między największą a najmniejszą wysokością pomieszczenia, lecz nie mniejszą niż 1,9 m. Przestrzeni o wysokości poniżej 1,9 m nie zalicza się do odpowiadającej przeznaczeniu danego pomieszczenia. (w załączeniu schemat, w którym rozrysowano wszystkie wysokości uwzględnione w zapisach projektu planu). Wytyczne co do wysokości pomieszczeń strychu, wskazane w projekcie planu, jak widać ze schematu nie spełniają przepisów odrębnych - warunków technicznych. W przypadku budowy budynku typu B każdorazowo Inwestor będzie musiał uzyskać odstępstwo od warunków technicznych od Ministra Infrastruktury.	Obszar całego planu a w szczególności działka nr ewidencyjny 164/4

			c) Przy założeniu, że kąt dachu ma mieć 40° i maksymalną wysokości kalenicy na poziomie 5,50m, nie jest możliwe spełnienie wysokości okapu określonego na wysokości 2,45m. d) Ponadto, ustalenia planu (w §4, ust.8, pkt.10 lit.a), mówiące o minimalnej szerokości frontu dla naszej (szczególnie przez projektantów wyróżnionej) działki równej 11.0 m, nie przystają do rzeczywistości. Faktyczna szerokość frontu od strony ul. Lawendowej to 16,7. Jeśli już projektanci się nad nią „pochylili” to zrobili to bardzo nieprecyzyjnie. Przy ustaleniu dotyczącym szerokości frontu budynku mieszkalnego 13.00 -14,50 m, na naszej działce może stanąć budynek, z założenia naruszający odległość między budynkami. co na to przepisy przeciwpożarowe? Zachowując odległość 4 m od działki 164/7 i domyślnie przyjmując 1,0 m od ul. Trawiastej (brak wymiaru na rysunku), możemy wybudować budynek o maksymalnej szerokości elewacji frontowej 11.7m. Jak projektanci określając dla działki 164/4 minimalną szerokość frontu budynku na 11,00, wyobrażają sobie zaproponowane w ustaleniach planu sytuowanie budynku typu B, którego elewacja może pomniejszyć się do 13,00 m, zaś załącznik (rysunek zał. 4b) mówi o powtarzalnej wartości w przedziale 14,0-14,5. e) Przy założeniu, że w ścianie szczytowej projekt planu pozwala na wykonanie okien, spełniających warunki techniczne ww. Rozporządzenia, nie spełnimy zatem warunków ustaleń planu dot. szerokości elewacji frontowej. Inwestując zgodnie z miejscowym prawem, inwestor ma konieczność jednoczesnego uzyskiwania odstępstw od warunków zabudowy od Ministra Infrastruktury. f) Ustalenia znacznej zmiany szerokości frontowej budynków (dla typu A pomniejszenie może być aż 5 m) zdecydowanie naruszy relacje przestrzenne czyli zakłóci historyczną wartość niby chronionego projektem planu układu. 2. Wnioskujemy o zmianę przyjętych parametrów przybudówek. a) Proponowany zasięg i forma zadaszenia przybudówek dachem jednospadowym, uniemożliwia wykorzystanie poddasza przybudówki, które byłoby możliwe przy zastosowaniu dachu dwuspadowego, o nachyleniu zgodnym z dachami budynków podstawowych. Ustalenia planu utrwala na zawsze niski poziom dobudówek występujących na całym osiedlu, gdyż nikogo nie będzie interesowała przebudowa, która nie wpłynie choćby w niewielkim stopniu na zmianę pow. użytkowej małego mieszkania. b) Jeszcze jedna przesłanka, która świadczy, o utrwaleniu (ustaleniami planu) nieładu w przestrzeni osiedla, to zapis ustaleń ust.11, dotyczący szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, który pozwala na zachowanie i remonty wszystkich budynków nie spełniających ustaleń planu (linii zabudowy) czyli wielu „byle jakich” przybudówek. Zadajemy sobie pytanie, czy ten plan za pieniądze z budżetu Gminy, przygotowywany jest dla tych kilku działek, na których są wskazania do uzupełnienia zabudowy. Mamy wrażenie że to ogromne marnotrawstwo, bo plan założonego celu ochrony układu rozplanowania nigdy nie osiągnie.	
--	--	--	---	--

			3. Wnioskujemy o zapis dotyczący zakazu wszelkich reklam na osiedlu. Plan zbyt dużo uwagi poświęca lokalizacji reklam na budynkach. Skoro układ zabytkowy to może nie zaśmiecamy go reklamami, bo i tak nikt tego nie będzie egzekwował. W budynku na działce o funkcji mieszkaniowej (czyli dla większości terenów M) i tak usługi mogą zająć nie więcej niż 30% ich powierzchni. Domek malutki i jeszcze usługi to chyba się nie uda. A reklamowanie Mc Donalda, czy wyprzedaży w centrum, na co prawda dopuszczonej malutkiej 50cm x 30cm, chyba powinno się całkowicie zakazać i już. Zadziwiająco brzmią ustalenia §4 ust.7. Cały ten wywód można zastąpić jednym zdaniem zakazu reklam w terenach M, a zostawić zapisy proponowane w terenach z usługami. 4. Reasumując, wyłożony projekt planu zawiera istotne błędy skutkujące naruszeniem przepisów prawa takich jak art. 1 ust. 1 i ust. 2 pkt 1, 2, 6 i 9 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ww. rozporządzenia. a) Ograniczenie wymiarów nowo powstających budynków do wielkości zaproponowanych w załącznikach do projektu planu stoi w sprzeczności z celem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym albowiem jest sprzeczne z zawartą w tej ustawie definicją ładu przestrzennego. Nikt więcej bowiem nie kupi sukcesywnie wystawianych na sprzedaż przez „Miasto” działek z ruinami budynków „historycznych” jeżeli będzie mógł tylko wybudować (odtworzyć) budynek w kształcie i formie zaproponowanej w planie - niski, długi na kilkanaście metrów ... „wagonik”. Oczywiście, że należy chronić historyczną zabudowę osiedla, tylko trzeba mieć na względzie pozostałe aspekty wymienione przez ustawodawcę, które składają się na całość zwaną ładem przestrzennym. b) Teren objęty planem to zabudowa mieszkaniowa. Wymogi techniczne dla budynków mieszkalnych określone zostały we wskazanym wcześniej rozporządzeniu. Budynki mieszkalne zaproponowane przez twórców planu nie spełniają wymogów rozporządzenia albowiem poddasza takich budynków nie są poddaszami mieszkalnymi. Innymi słowy plan w wersji przygotowanej wprowadza w błąd potencjalnych inwestorów oferując im możliwość budowy dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych, albowiem druga kondygnacja nie jest mieszkalna w rozumieniu obowiązujących przepisów rozporządzenia. Zatem należy wziąć pod uwagę obecne uwarunkowania funkcjonalne dotyczące budynków mieszkalnych i dopuścić budowanie budynków o szerokości większej niż 6,10 m po to aby przy zachowaniu układu osiedla, nachylenia połaci dachu czy obowiązujących linii zabudowy mogły nawiązując do historycznej zabudowy pełnić funkcję mieszkalną także na poddaszu. Budynek szerszy - powiedzmy o szerokości 7,10 m byłby zatem o ok 1 m wyższy od „historycznych”. Czy spowodowało by to, że zabudowa historyczna byłaby mniej chroniona? Przeciwnie, na miejscu wolnych działek i tam gdzie pozostały resztki murów (na przykład na ul. Piółunowej lub Ziołowej) powstałyby nowe budynki mieszkalne i osiedle dalej by żyło i się rozwijało. Używając porównania trzeba stwierdzić, że cofając tym planem osiedle do wymogów z połowy poprzedniego wieku twórcy planu zachowują się tak	
--	--	--	---	--

			jakby właścicielowi Manufaktury 15 lat temu po zakupie dawnych hal fabryki Izraela Poznańskiego powiedzieli - teraz możecie znowu produkować tkaniny, tylko pamiętajcie żadnej elektryczności - tylko maszyny parowe i oświetlenie gazowe. c) W planie dopuszczono możliwość powiększenia budynku od strony ogrodu dobudówkami. Wielkość tych dobudówek nie jest uzasadniona niczym innym jak ich „historycznym” pochodzeniem. W tym aspekcie takie mamy zatem zaburzone relacje pomiędzy poszczególnymi składnikami ładu przestrzennego. Funkcjonalność budynków mieszkalnych w XXI wieku wymaga bowiem aby ich powierzchnia użytkowa była większa niż tych „historycznych”, a na tym terenie istnieją budynki wkomponowane w historyczną zabudowę, nie zaburzające ładu przestrzennego – na przykład pod adresem Lawendowa 1. Budynek ten stoi na planie litry T, a mimo że nie jest „historyczny” pasuje do otoczenia. Oczekujemy zatem wypełnienia zapisu art.17 pkt 13 ustawy w stosunku do uwag opisanych w pkt 1-3.	
3.	25.09.12 r.	Agnieszka i Przemysław Czechowscy	Uwaga składa się z części ogólnej i uwag szczegółowych II) Uwagi szczegółowe: 1. Przyjęta w projekcie planu wysokość kalenicy (zwłaszcza dla budynków typu B i C – 5,50 m) nie uwzględnia wysokości ustalonej przy wydawaniu wyżej wspomnianych decyzji o warunkach zabudowy dla niezabudowanych działek osiedla (około 6,50 m) pozwalającej z jednej strony na zachowanie układu przestrzennego osiedla, a z drugiej strony na faktyczne i funkcjonalne wykorzystanie poddasza. Wysokość 5,50 m przy kącie nachylenia połaci dachowych 40° i założeniu dopuszczenia poddasza użytkowego czyni go w istocie nieużytkowym (m.in. brak ściany kolankowej zdecydowanie zmniejsza powierzchnię użytkową tego poddasza). - Ustalenie tak sztywnych i ograniczonych gabarytów dla mających powstać zabudowań oraz dla ewentualnych remontów istniejących już domów prowadzi do znacznego ograniczenia kręgu osób chętnych zamieszkać na terenie osiedla (w tym rodzin z dziećmi). Istotne jest chyba to, aby zachować układ przestrzenny tych zabudowań, tzn. zabudowa równoległa do ulic, bez wejść od strony frontu budynków, dachy dwuspadowe, symetryczny układ okien itp. Proponowane przez nas zmiany nie zakłóca tożsamości miasta i tego osiedla, a przy tym uczynią to osiedle przystępnym i choć w minimalnym stopniu funkcjonalnym dla mieszkających tam ludzi chcących wykupić nieruchomości od gminy Łódź i wyremontować swoje domy zwiększając jednocześnie ich funkcjonalność (np. budując oddzielne sanitariaty/łazienki). 2. Zaproponowane dobudówki do budynków mieszkalnych są mało funkcjonalne i stanowią jedynie swoisty wiatrołap. Miejski Konserwator Zabytków dopuścił natomiast dobudówki w osi budynku o szerokości nieprzekraczającej 3,5 metra i kalenicy prostopadłej do kalenicy głównej również	Uwagi dotyczą całego osiedla, a zwłaszcza działek znajdujących się wzdłuż ulicy Trawiastej, Piółunowej, Lawendowej oraz Podbiałowej (tj. obszar 1M, 7M, 8M, 9M, 26 KD(D), 27KD(D), 28KD(D)).

			przy zachowaniu dachu dwuspadowego dobudówki, co czyni po pierwsze taką dobudówkę lepiej wkomponowaną w bryłę budynku głównego i jednocześnie pozwala na lepsze wykorzystanie przestrzeni (zwiększa walory mieszkalne). Poza tym, dobudówki te nie zmieniają układu przestrzennego, gdyż są niewidoczne od strony frontów budynków mieszkalnych. Nie jest potrzebne, z punktu widzenia zachowania walorów zabytkowych przedmiotowego osiedla, tak daleko idące ograniczanie sposobu zabudowy części ogrodowej. Wytoczne Konserwatora są w tym względzie, w naszej ocenie, z jednej strony restrykcyjne, ale z drugiej strony dostrzegają potrzeby bytowe mieszkańców albo chcących tam zamieszkać ludzi. 3. Dopuszczona lokalizacja kominów w połaci dachu w pasie o szerokości 1 m od kalenicy rzutująca w istocie na ich szerokość nie zapewnia wymaganej przepisami wentylacji pomieszczeń mieszkalnych. Takie ograniczenia nie są celowe zwłaszcza dla nowopowstających budynków. 4. Przyjęte wielkości okien w budynkach (zwłaszcza typu B), w tym w elewacji szczytowej ograniczają funkcjonalność pomieszczeń, w tym warunki bytowe mieszkańców wymuszając większe zużycie energii elektrycznej celem doświetlenia pomieszczeń. Tak daleko idące ograniczanie wielkości otworów okiennych, zwłaszcza dla mających powstać domów nie koresponduje z obowiązującymi przepisami budowlanymi, gdzie przyjmuje się, że minimalna powierzchnia okien do powierzchni podłogi to 1/8, czyli np. dla domu o pow. 80 m² wychodzi 10m² powierzchni okien, czyli przy 6 oknach wychodzi 1,66m²/okno czyli minimalne wymiary okna to 1,1mx1,5 m. Tak więc proponowane wymiary nie osiągają prawdopodobnie niezbędnego minimum. Należy dodać, że w praktyce często stosuje się stosunek powierzchni 1/6, co skutkuje jeszcze większymi przeszkleniami. Dużo lepiej byłoby wskazać, iż wszystkie okna w jednym budynku mieszkalnym powinny być w jednym wymiarze i takim samym podziale okien. Tym bardziej, iż obecnie w różnych budynkach są różne wymiary okien i różne podziały. Wystarczyłoby ujednolicenie okien w obrębie jednego budynku, co wydaje się dużo łatwiejsze do osiągnięcia. Z kolei, bezwzględne narzucenie montażu okiennic jako jedyne go sposobu zabezpieczenia stolarki okiennej jest również trudne w wyegzekwowaniu, gdyż jest to najdroższy na rynku sposób ochrony okien. Co istotne, brak jest takich okiennic na terenie tego osiedla. Zdecydowanie tańszym sposobem jest montaż rolet zewnętrznych, które nie zakłócają estetyki elewacji (szczególnie przy podtynkowej instalacji). Nie powinno się zabraniać montażu rolet zewnętrznych, szczególnie iż wiele domów na osiedlu ma właśnie taki sposób zabezpieczenia stolarki okiennej. 5. Kwestia ogrodzenia – powstaje pytanie co do celowości narzucania ogrodzenia o wysokości 90 cm! ze sztachet drewnianych? Wysokość siatki	
--	--	--	---	--

			ogrodzeniowej 1,20 m przyjęta przez Miejskiego Konserwatora Zabytków jest wysokością zdecydowanie bardziej praktyczną i bezpieczniejszą dla mieszkańców na tym osiedlu mieszkańców Łodzi. Ogrodzenie o wysokości 90 cm może być pokonane z niewielkiego rozbiegu i tym samym w istocie nie spełnia swojej podstawowej funkcji. Ponadto, założenie przyjęte w planie powoduje, że w przypadku działek narożnych ogrodzenie od strony frontowej będzie miało wysokość 90 cm, a z drugiej strony np. 1,20 m i efekt wizualny może być niekorzystny. Ponadto pojawia się pytanie czy w pierwotnym wyglądzie osiedla w ogrodzeniach były sztachety drewniane? Propozycje w zakresie okiennic i ogrodzenia są kosztowne i spowodują, że mało kogo będzie stać na takie zmiany. 6. § 4 ust. 5 pkt 1 lit. c) projektu planu dotyczący zakazu lokalizacji na ogrodzeniach od strony ulic oraz w strefie ogródków frontowych skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej – zapis ten nie koresponduje z warunkami przyłączenia wydanymi zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz.U.2007, Nr 93, poz. 623 ze zm.) dla nieruchomości usytuowanych na terenie osiedla, a nie będących własnością gminy Łódź. Lokalizacja skrzynek m.in. energetycznych właśnie w linii regulacyjnej (ogrodzeniu) jest jak najbardziej właściwa i celowa biorąc pod uwagę obecnie obowiązujące przepisy bezpieczeństwa i standardy w tej dziedzinie. Obawa zespołu przygotowującego przedmiotowy projekt planu wyrażona w trakcie debaty publicznej w dniu 23 sierpnia 2012 r. co do usytuowania zbyt wielu takich przyłączy w linii ogrodzenia i zakłócenia estetyki nie jest uzasadniona, gdyż należy zauważyć, że struktura własnościowa na terenie osiedla będzie ulegać zmianie, jak to zresztą zapowiadają sami autorzy projektu planu. Poza tym same skrzynki elektryczne w linii ogrodzenia nie rzutują na wygląd tego osiedla. 7. Zakaz montowania na ścianach zewnętrznych: przewodów przyłączy instalacyjnych i urządzeń technicznych, skrzynek elektrycznych i telekomunikacyjnych wystających poza powierzchnię lica elewacji oraz w barwie innej niż ściana elewacji, a także anten i urządzeń do klimatyzacji, niezależnie od sposobu ich montażu oraz urządzeń do klimatyzacji na połaci dachu – w naszej ocenie jest to zbyt daleko idące ograniczenie, które m.in. może nie pozwalać w przyszłości na montaż nowoczesnych urządzeń grzewczych ograniczających zużycie energii elektrycznej. Należałoby je dopuścić pod warunkiem montażu od strony ogrodowej, tak aby nie zakłócały estetyki budynków. Podobne odstępstwa w zakresie lokalizacji na połaci dachu zostały przewidziane w projekcie dla kolektorów słonecznych.	
--	--	--	--	--

			8. Budowa garaży – czy nie zasadne byłoby umożliwienie budowy budynków garażowych jednobramowych szerszych niż planowane 4 m np. 6 metrowych. Takie gabaryty budynków gospodarczych z uwagi na ich wysokość do 4,5 metra nie przesłoniłyby brył budynków mieszkalnych, a zdecydowanie zwiększyłyby możliwości ich wykorzystania. 9. Brak możliwości nasadzeń iglaków we frontowych częściach ogródków nie jest w istocie możliwy do wyegzekwowania, gdyż tego rodzaju nasadzenia nie są objęte decyzją pozwolenia na budowę. W naszej ocenie wystarczające byłoby wskazanie na brak możliwości poczynienia nasadzeń przesłaniających elewacje frontowe (choć i tak pozostaje to w sferze zalecenia, a nie opatrzonego sankcją administracyjną zakazu).	
--	--	--	--	--

TREŚĆ ZŁOŻONYCH UWAG

DO MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ
W REJONIE ULIC: TRAWIASTEJ, ŻYWOKOSTOWEJ,
NAGIETKOWEJ, ZIOŁOWEJ I PIOŁUNOWEJ

Tomasz Berceński

Łódź, dnia 25.09.2012 r.

(imię, nazwisko/nazwa)

(adres zamieszkania, kod)

MIĘJSKA PRACOWNIA
URBANISTYCZNA W ŁODZI

data
wpł 25.09.2012

Łódź 3929

Zal. _____

Podpis _____

9110. PL. 7322. 134. 2012

3929

Pani Hanna Zdanowska
Prezydent Miasta Łodzi
Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi
94-016 Łódź, ul. Wileńska 53/55

DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: TRAWIASTEJ, ŻYWOKOSTOWEJ, NAGIETKOWEJ, ZIOŁOWEJ I PIOŁUNOWEJ.

Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:.....

cały obszar

(adres, nr działki, obręb)

Przedmiot uwagi: - wysokość budynku, która powinna dać możliwość budowy poddasza użytkowego
- przybudówka jest zbyt mała minimum to 4m x 6m aby była możliwość lokalizacji szelony
- pokrycie dachówki ceramiczne w kolorze ceglastym
- ogrodzenie frontowe min 120cm
- drewniane, drewniane zastąpić roletami
- zlikwidować ograniczenia dla iglaków.
Standardy życia uległy zmianie od lat 40tych. Zachowując wolność przed 70 lat skazyjemy to osiedle na decyzję optykowny stau.
Inwestorów trzeba zachęcić a nie zniechęcić, otynnyje lepiej a gdzie nieruchomości?
Podpis.....

¹ termin składania uwag: do 25 września 2012 r.

Tomasz Berceński

Proszę zapoznać się z warunkami zabudowy wydawanymi dla nowych inwestycji one w minimalny sposób spełniają oczekiwania inwestorów

MAP. PL. 7322. 139. 2012
3931

Łódź, dnia 24 września 2012 r.

MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁÓDZI	
data wpl	2 5. 09. 2012
L.dz.	3931
Zał.	Podpis

Prezydent Miasta Łodzi
Pani Hanna Zdanowska
za pośrednictwem

Miejskiej Pracowni Urbanistycznej
94-016 Łódź, ul. Wileńska 53/55

Wnioskodawca:
Mariola i Roman Dzierżek

P. Kier G. Coszka
1 p. D. Boguszewski
P. Adkiewicz
masz o p. 9 ofo yau.
propozycji wozstagnia
2012.09.17
UWAGI

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Trawiastej, Żywokostowej,
Nagietkowej, Ziółowej i Piolunowej,
sporządzonego przez zespół projektowy Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, kierowany przez
mgr inż. Dariusza Boguszewskiego członka OIU WA-015

Jako właściciele niezabudowanej działki o numerze ewidencyjnym 164/4, położonej w granicach objętych ww. projektem planu, przy ul. Lawendowej 12, na podstawie art. 15 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r. poz. 647) zgłaszamy uwagę do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu.

1. Wnioskujemy o zmianę przyjętych parametrów dla budynków mieszkalnych, w tym budynku typu B, mającego zastosowanie na naszej działce oraz zajęcie stanowiska co do odległości istniejących między budynkami.

Definicja użyta w słowniczku §3 pkt. 16 oraz załącznik nr 4b, na pozycji straconej stawia przebudowę i budowę budynku typu B, dla którego nie będzie można użyć określenia budynek mieszkalny z poddaszem użytkowym (mieszkalnym).

Zgodnie z rozdz. 5 §72.1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12. kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690, ze zmian.) dotyczącym wysokości pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi - wysokość pokoi na poddaszu w budynkach jednorodzinnych powinna wynosi 2,20m z zastrzeżeniem, że przy stropach pochyłych jest to wysokość średnia, liczona między największą a najmniejszą wysokością pomieszczenia, lecz nie mniejszą niż 1,9 m. Przestrzeni o wysokości poniżej 1,9 m nie zalicza się do odpowiadającej przeznaczeniu danego pomieszczenia. (w załączeniu schemat, w którym rozrysowano wszystkie wysokości uwzględnione w zapisach projektu planu).

Przy założeniu, że kąt dachu ma mieć 40° i maksymalną wysokość kalenicy na poziomie 5,50m, nie jest możliwe spełnienie wysokości okapu określonego na wysokości 2,45m.

Wytyczne co do wysokości pomieszczeń strychu, wskazane w projekcie planu, jak widać ze schematu nie spełniają przepisów odrębnych – warunków technicznych. W przypadku budowy budynku typu B każdorazowo Inwestor będzie musiał uzyskać odstępstwo od warunków technicznych od Ministra Infrastruktury.

Ponadto, ustalenia planu w §4, ust.8, pkt.10 lit.a), mówiące o minimalnej szerokości frontu dla naszej (szczególnie przez projektantów wyróżnionej) działki równej 11.0m, nie przystają do rzeczywistości. Faktyczna szerokość frontu od strony ul.Lawendowej to 16.7. Jeśli już projektanci się nad nią „pochylili” to zrobili to bardzo nieprecyzyjnie.

Przy ustaleniu dotyczącym szerokości frontu budynku mieszkalnego 13.00 -14,50 m, na naszej działce może stać budynek, z założenia naruszający odległość między budynkami. Co na to przepisy przeciwpożarowe?

Zachowując odległość 4m od działki 164/7 i domyślnie przyjmując 1.0m od ul.Trawiastej (brak wymiaru na rysunku), możemy wybudować budynek o maksymalnej szerokości elewacji frontowej 11.7m. Przy założeniu, że w ścianie szczytowej projekt planu pozwala na wykonanie okien, spełniając warunki techniczne ww Rozporządzenia, nie spełnimy zatem warunku ustaleń planu dot. szerokości elewacji frontowej. Inwestując zgodnie z miejscowym prawem, inwestor ma konieczność jednoczesnego uzyskiwania odstępstw od warunków zabudowy od Ministra Infrastruktury.

Jak projektanci określając dla działki 164/4 minimalną szerokość frontu budynku na 11.00, wyobrażają sobie zaproponowane w ustaleniach planu sytuowanie budynku typu B, którego elewacja może pomniejszyć się do 13.00m, zaś załącznik (rysunek zał 4b) mówi o powtarzalnej wartości w przedziale 14.0-14.5).

Ustalenia znacznej zmiany szerokości frontowej budynków (dla typu A pomniejszenie może być aż 5m) zdecydowanie naruszy relacje przestrzenne czyli zakłóci historyczną wartość niby chronionego projektem planu układu.

Ustalenia planu miejscowego, którego celem powinno być zachowanie historycznych wartości przestrzennych całego osiedla, powinien umożliwić swoimi ustaleniami odstępstwo od „*warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*” w odniesieniu do odległości między budynkami oraz od granic działek. Odtwarzane i rozbudowywane budynki powinny bezwzględnie zachować historyczną wartość przestrzenną elewacji frontowej, w tym: szerokość, rozstaw okien, usytuowanie w nieprzekraczalnych liniach zabudowy. Natomiast elewacja ogrodowa, powinna mieć charakter indywidualny, dostosowany do potrzeb użytkowników. I tu nasuwa się kolejna uwaga.

2. Wnioskujemy o zmianę przyjętych parametrów przybudówek.

Proponowany zasięg i forma zadaszania przybudówek dachem jednospadowym, uniemożliwia wykorzystanie poddasza przybudówki, które byłoby możliwe przy zastosowaniu dachu dwuspadowego, o nachyleniu zgodnym z dachami budynków podstawowych. Ustalenia planu utrwala na zawsze niski poziom dobudówek występujących na całym osiedlu, gdyż nikogo nie będzie interesowała przebudowa, która nie wpłynie choćby w niewielkim stopniu na zmianę pow. użytkowej małego mieszkania. Jeszcze jedna przesłanka, która świadczy, o utrwaleniu (ustaleniami planu) nieładu w przestrzeni osiedla, to zapis ustaleń ust.11, dotyczący szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, który pozwala na zachowanie i remonty wszystkich budynków nie spełniających ustaleń planu (linii zabudowy) czyli wielu „byłe jakich” przybudówek. Zadajemy sobie pytanie, czy ten plan za pieniądze z budżetu Gminy, przygotowywany jest dla tych kilku działek, na których są wskazania do uzupełnienia zabudowy. Mamy wrażenie że to ogromne marnotrawstwo, bo plan założonego celu ochrony układu rozplanowania nigdy nie osiągnie.

3. Wnioskujemy o zapis dotyczący zakazu wszelkich reklam na osiedlu.

Plan zbyt dużo uwagi poświęca lokalizacji reklam na budynkach. Skoro układ zabytkowy to może nie zaśmiecajmy go reklamami, bo i tak nikt tego nie będzie egzekwował. W budynku na działce o funkcji mieszkaniowej (czyli dla większości terenów M) i tak usługi mogą zająć nie więcej niż 30% ich powierzchni. Domek malutki i jeszcze usługi to chyba się nie uda. A reklamowanie Mc Donalda, czy wyprzedaży w centrum, na co prawda dopuszczonej malutkiej 50cm x 30cm, chyba powinno się całkowicie zakazać i już. Zadziwiająco brzmią ustalenia §4 ust.7. Cały ten wywód można zastąpić jednym zdaniem zakazu reklam w terenach M, a zostawić zapisy proponowane w terenach z usługami.

Reasumując, wyłożony projekt planu zawiera istotne błędy skutkujące naruszeniem przepisów prawa takich jak art. 1 ust. 1 i ust. 2 pkt 1, 2, 6 i 9 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ww. rozporządzenia.

Ograniczenie wymiarów nowo powstających budynków do wielkości zaproponowanych w załącznikach do projektu planu stoi w sprzeczności z celem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym albowiem jest sprzeczne z zawartą w tej ustawie definicją ładu przestrzennego. Zgodnie bowiem z art. 2 pkt 1 ustawy pod pojęciem ładu przestrzennego należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne. Przygotowany plan zaburza te relacje albowiem pomija uwarunkowania funkcjonalne i społeczno-gospodarcze tak jakby teren objęty planem był skansenem. Dodatkowo, co wykazano powyżej robi to nieudolnie. Takie – wybiórcze - myślenie przyświecało twórcom planu – wg informacji uzyskanej od projektantów D. Boguszeńskiego i M. Dankowskiej pracując nad planem zinventaryzowali oni budynki stanowiące pierwotną historyczną zabudowę osiedla i tylko ta ich interesuje, tę zabudowę bowiem chcą chronić. W międzyczasie jednak Szanowni Państwo minęło kilkadziesiąt lat, a tak pojęta ochrona - ochroni ten teren przed wszelkimi inwestycjami i ruina w jakiej znajduje się większość budynków na tym terenie będzie tylko postępować. Nikt więcej bowiem nie kupi sukcesywnie wystawianych na sprzedaż przez „Miasto” działek z ruinami budynków „historycznych” jeżeli będzie mógł tylko wybudować (odtworzyć) budynek w kształcie i formie zaproponowanej w planie – niski, długi na kilkanaście metrów ... „wagonik”. Na marginesie tej sprawy dodam, że Urząd Miasta Łodzi nie informuje potencjalnych nabywców, że zamierza im sprzedać działki, na których za chwilę nie będą mogli wybudować budynku adekwatnego do czasu jego powstania. Oczywiście, że należy chronić historyczną zabudowę osiedla, tylko trzeba mieć na względzie pozostałe aspekty wymienione przez ustawodawcę, które składają się na całość zwaną ładem przestrzennym. Teren objęty planem to zabudowa mieszkaniowa. Wymogi techniczne dla budynków mieszkalnych określone zostały we wskazanym wcześniej rozporządzeniu. Budynki mieszkalne zaproponowane przez twórców planu nie spełniają wymogów rozporządzenia albowiem poddasza takich budynków nie są poddaszami mieszkalnymi.

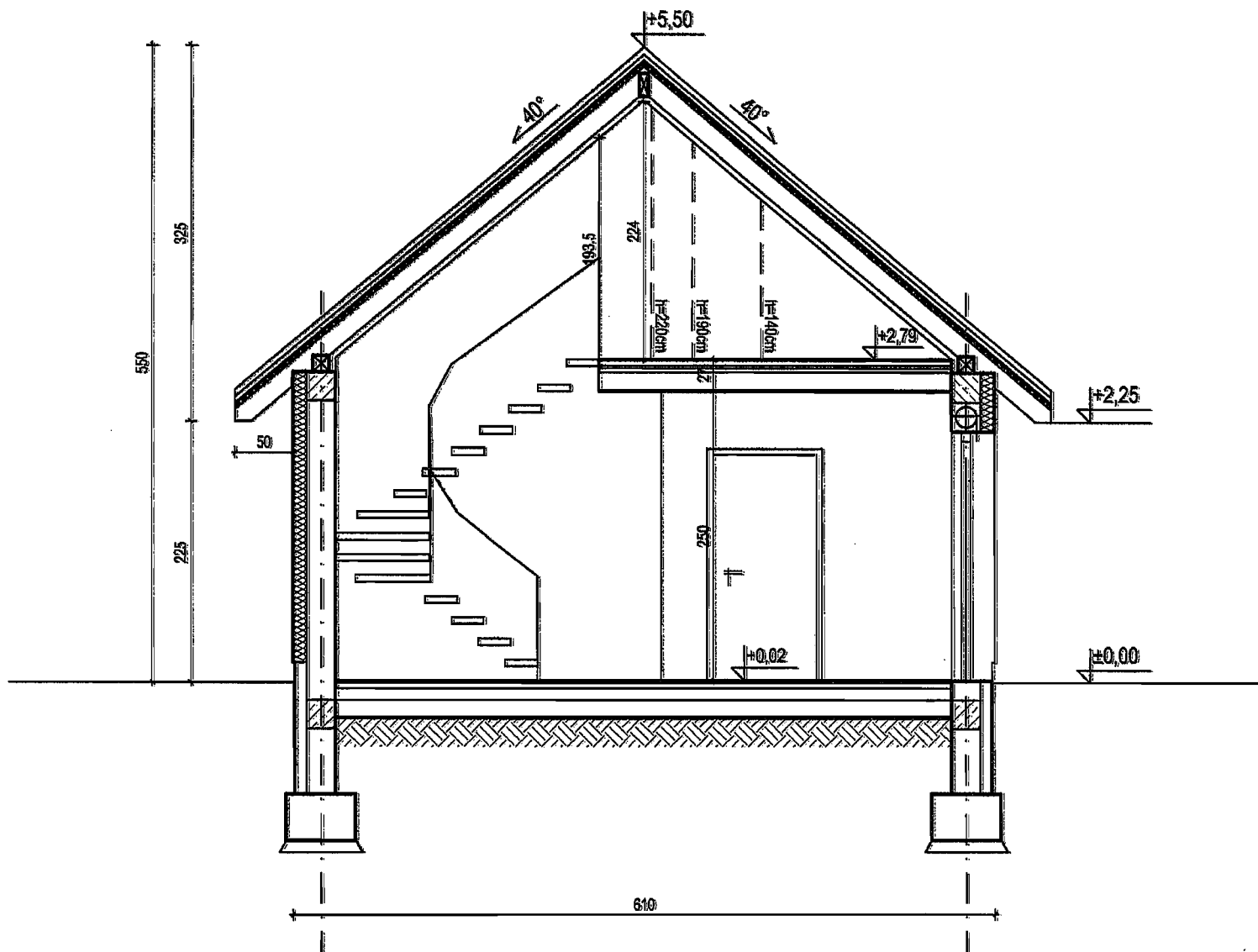
Innymi słowy plan w wersji przygotowanej wprowadza w błąd potencjalnych inwestorów oferując im możliwość budowy dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych, albowiem druga kondygnacja nie jest mieszkalna w rozumieniu obowiązujących przepisów rozporządzenia. Zatem należy wziąć pod uwagę obecne uwarunkowania funkcjonalne dotyczące budynków mieszkalnych i dopuścić budowanie budynków o szerokości większej niż 6,10 m po to aby przy zachowaniu układu osiedla, nachylenia połaci dachu czy obowiązujących linii zabudowy mogły nawiązując do historycznej zabudowy pełnić funkcję mieszkalną także na poddaszu. Budynek szerszy – powiedzmy o szerokości 7,10 m byłby zatem o ok 1 m wyższy od „historycznych”. Czy spowodowało by to, że zabudowa historyczna byłaby mniej chroniona? Przeciwnie, na miejscu wolnych działek i tam gdzie pozostały resztki murów (na przykład na ul. Piółunowej lub Ziółowej) powstałyby nowe budynki mieszkalne i osiedle dalej by żyło i

się rozwijało. Używając porównania trzeba stwierdzić, że cofając tym planem osiedle do wymogów z połowy poprzedniego wieku twórcy planu zachowują się tak jakby właścicielowi Manufaktury 15 lat temu po zakupie dawnych hal fabryki Izraela Poznańskiego powiedzieli – teraz możecie znowu produkować tkaniny, tylko pamiętajcie żadnej elektryczności – tylko maszyny parowe i oświetlenie gazowe. W planie dopuszczono możliwość powiększenia budynku od strony ogrodu dobudówkami. Wielkość tych dobudówek nie jest uzasadniona niczym innym jak ich „historycznym” pochodzeniem. W tym aspekcie także mamy zatem zaburzone relacje pomiędzy poszczególnymi składnikami ładu przestrzennego. Funkcjonalność budynków mieszkalnych w XXI wieku wymaga bowiem aby ich powierzchnia użytkowa była większa niż tych „historycznych” a na tym terenie istnieją budynki wkomponowane w historyczną zabudowę, nie zaburzające ładu przestrzennego – na przykład pod adresem Ławendowa 1. Budynek ten stoi na planie litry T, a mimo że nie jest „historyczny” pasuje do otoczenia.

Oczekujemy zatem wypełnienia zapisu art.17 pkt 13 ustawy w stosunku do uwag opisanych w pkt 1-3 niniejszego pisma. Informację w sprawie rozpatrzenia uwag prosimy przesłać na adres podany na wstępie.

Małgorzata Durek

Roman Durek



schemat rozwiązania budynku typu B - przekrój
skala 1:50

Łódź, dnia 24 września 2012 r.

Agnieszka i Przemysław Czechowscy

MM. PL. 7327, 134-2012
3934

Pani Hanna Zdanowska
Prezydent Miasta Łodzi
Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi
94-016 Łódź, ul. Wileńska 53/55

MIEJSKA PRACOWNIA
URBANISTYCZNA W ŁODZI

data wpl. 25.09.2012

L.dz ... 3934

Zal. Podpis

UWAGI

DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ
W REJONIE ULIC: TRAWIASTEJ, ŻYWOKOSTOWEJ, NAGIETKOWEJ, ZIOŁOWEJ
I PIOŁUNOWEJ.

Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Uwagi dotyczą całego osiedla celem zwiększenia jego funkcjonalności i zgodności z obowiązującymi przepisami i normami, a zwłaszcza działek znajdujących się wzdłuż ulicy Trawiastej, Piółunowej, Lawendowej oraz Podbiałowej (tj. obszar 1M, 7M, 8M, 9M, 26 KD(D), 27KD(D), 28KD(D)).

Przedmiot uwagi:

I) Uwaga ogólna:

Podzielając zamiar autorów projektu planu co do zachowania historycznego układu urbanistycznego poniemieckiego osiedla mieszkaniowego wybudowanego w ramach akcji budowy mieszkań dla poszkodowanych w wyniku bombardowań w czasie II wojny światowej, chcielibyśmy zwrócić uwagę na pewne rozwiązania przyjęte w projekcie, które w pewnym stopniu nie przystają do rzeczywistości i zmuszają obecnych i przyszłych mieszkańców tego osiedla do życia w warunkach okresu wojennego, kiedy to przedmiotowe osiedle powstawało. Istotne jest również to, że osiedle to było budowane jak najmniejszym kosztem i przy zapewnieniu minimalnych warunków bytowych.

W naszej ocenie główną wytyczną przy ustalaniu założeń tego planu powinien być głos Miejskiego Konserwatora Zabytków, który w swoich opiniach wydawanych w ramach przygotowywania decyzji o warunkach zabudowy dla kilku niezabudowanych działek tego osiedla m.in. przy ulicy Lawendowej 11, 12 oraz Piółunowej 2 (w których posiadaniu jest również Miejska Pracownia Urbanistyczna) przewidywał warunki spełniające choćby minimum funkcjonalności tych domów biorąc pod uwagę obecnie obowiązujące przepisy i standardy, a przy tym pozwalając jednocześnie na zachowanie historycznego układu urbanistycznego osiedla. Wyrażamy zatem nadzieję, że przede wszystkim te uwagi Miejskiego Konserwatora Zabytków uwzględnione w decyzjach o warunkach zabudowy będą zaakceptowane przez zespół architektów przygotowujących plan zagospodarowania przestrzennego tego osiedla. W trakcie debaty publicznej w dniu 23 sierpnia 2012 r. zostało bowiem podkreślone, że ochronie podlega charakterystyczny układ zabudowy tego osiedla, a nie same budynki, które w większości znajdują się w złym stanie technicznym. Plan ten w naszej ocenie powinien również uwzględniać fakt, że mieszkańcom tego osiedla przysługuje prawo do odpowiednich warunków i standardów.

II) Uwagi szczegółowe:

1) Przyjęta w projekcie planu wysokość kalenicy (zwłaszcza dla budynków typu B i C – 5,50 m) nie uwzględnia wysokości ustalanej przy wydawaniu wyżej wspomnianych decyzji o warunkach zabudowy dla niezabudowanych działek osiedla (około 6,50 m) pozwalającej z jednej strony na zachowanie układu przestrzennego osiedla, a z drugiej strony na faktyczne i funkcjonalne wykorzystanie poddasza. Wysokość 5,50 m przy kącie nachylenia połaci dachowych 40° i założeniu dopuszczenia poddasza użytkowego czyni go w istocie nieużytkowym (m.in. brak ściany kolankowej zdecydowanie zmniejsza powierzchnię użytkową tego poddasza).

Ustalenie tak sztywnych i ograniczonych gabarytów dla mających powstać zabudowań oraz dla ewentualnych remontów istniejących już domów prowadzi do znacznego ograniczenia kręgu osób chętnych zamieszkać na terenie osiedla (w tym rodzin z dziećmi). Istotne jest chyba to, aby zachować układ przestrzenny tych zabudowań, tzn. zabudowa równoległa do ulic, bez wejść od strony frontu budynków, dachy dwuspadowe, symetryczny układ okien itp. Proponowane przez nas zmiany nie zakłócą tożsamości miasta i tego osiedla, a przy tym uczynią to osiedle przystępnym i choć w minimalnym stopniu funkcjonalnym dla mieszkających tam ludzi chcących wykupić nieruchomości od gminy Łódź i wyremontować swoje domy zwiększając jednocześnie ich funkcjonalność (np. budując oddzielne sanitariaty/lazienki).

2) Zaproponowane dobudówki do budynków mieszkalnych są mało funkcjonalne i stanowią jedynie swoisty wiatrołap. Miejski Konserwator Zabytków dopuścił natomiast dobudówki w osi budynku o szerokości nieprzekraczającej 3,5 metra i kalenicy prostopadłej do kalenicy głównej również przy zachowaniu dachu dwuspadowego dobudówki, co czyni po pierwsze taką dobudówkę lepiej wkomponowaną w bryłę budynku głównego i jednocześnie pozwala na lepsze wykorzystanie przestrzeni (zwiększa walory mieszkalne). Poza tym, dobudówki te nie zmieniają układu przestrzennego, gdyż są niewidoczne od strony frontów budynków mieszkalnych. Nie jest potrzebne, z punktu widzenia zachowania walorów zabytkowych przedmiotowego osiedla, tak daleko idące ograniczanie sposobu zabudowy części ogrodowej. Wytyczne Konserwatora są w tym względzie, w naszej ocenie, z jednej strony restrykcyjne, ale z drugiej strony dostrzegają potrzeby bytowe mieszkających albo chcących tam zamieszkać ludzi.

3) Dopuszczona lokalizacja kominów w połaci dachu w pasie o szerokości 1 m od kalenicy rzutująca w istocie na ich szerokość nie zapewnia wymaganej przepisami wentylacji pomieszczeń mieszkalnych. Takie ograniczenia nie są celowe zwłaszcza dla nowopowstałych budynków.

4) Przyjęte wielkości okien w budynkach (zwłaszcza typu B), w tym w elewacji szczytowej ograniczają funkcjonalność pomieszczeń, w tym warunki bytowe mieszkańców wymuszając większe zużycie energii elektrycznej celem doświetlenia pomieszczeń. Tak daleko idące ograniczanie wielkości otworów okiennych, zwłaszcza dla mających powstać domów nie koresponduje z obowiązującymi przepisami budowlanymi, gdzie przyjmuje się, że minimalna powierzchnia okien do powierzchni podłogi to $1/8$, czyli np. dla domu o pow. 80 m^2 wychodzi 10 m^2 powierzchni okien, czyli przy 6 oknach wychodzi $1,66 \text{ m}^2/\text{okno}$ czyli minimalne wymiary okna to $1,1 \text{ m} \times 1,5 \text{ m}$. Tak więc proponowane wymiary nie osiągają prawdopodobnie niezbędnego minimum. Należy dodać, że w praktyce często stosuje się stosunek powierzchni $1/6$, co skutkuje jeszcze większymi przeszkleniami. Dużo lepiej byłoby wskazać, iż wszystkie okna w jednym budynku mieszkalnym powinny być w jednym wymiarze i takim samym podziale okien. Tym bardziej, iż obecnie w różnych budynkach są

różne wymiary okien i różne podziały. Wystarczyłoby ujednolicenie okien w obrębie jednego budynku, co wydaje się dużo łatwiejsze do osiągnięcia.

Z kolei, bezwzględne narzucenie montażu okiennic jako jedyne sposobu zabezpieczenia stolarki okiennej jest również trudne w wyegzekwowaniu, gdyż jest to najdroższy na rynku sposób ochrony okien. Co istotne, brak jest takich okiennic na terenie tego osiedla. Zdecydowanie tańszym sposobem jest montaż rolet zewnętrznych, które nie zakłócają estetyki elewacji (szczególnie przy podtynkowej instalacji). Nie powinno się zabraniać montażu rolet zewnętrznych, szczególnie iż wiele domów na osiedlu ma właśnie taki sposób zabezpieczenia stolarki okiennej.

5) Kwestia ogrodzenia – powstaje pytanie co do celowości narzucania ogrodzenia o wysokości 90 cm! ze sztachet drewnianych? Wysokość siatki ogrodzeniowej 1,20 m przyjęta przez Miejskiego Konserwatora Zabytków jest wysokością zdecydowanie bardziej praktyczną i bezpieczniejszą dla mieszkańców na tym osiedlu mieszkańców Łodzi. Ogrodzenie o wysokości 90 cm może być pokonane z niewielkiego rozbiegu i tym samym w istocie nie spełnia swojej podstawowej funkcji. Ponadto, założenie przyjęte w planie powoduje, że w przypadku działek narożnych ogrodzenie od strony frontowej będzie miało wysokość 90 cm, a z drugiej strony np. 1,20 m i efekt wizualny może być niekorzystny. Ponadto pojawia się pytanie czy w pierwotnym wyglądzie osiedla w ogrodzeniach były sztachety drewniane?

Propozycje w zakresie okiennic i ogrodzenia są kosztowne i spowodują, że mało kogo będzie stać na takie zmiany.

6) § 4 ust. 5 pkt 1 lit. c) projektu planu dotyczący zakazu lokalizacji na ogrodzeniach od strony ulic oraz w strefie ogródków frontowych skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej – zapis ten nie koresponduje z warunkami przyłączenia wydanymi zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz.U.2007, Nr 93, poz. 623 ze zm.) dla nieruchomości usytuowanych na terenie osiedla, a nie będących własnością gminy Łódź. Lokalizacja skrzynek m.in. energetycznych właśnie w linii regulacyjnej (ogrodzeniu) jest jak najbardziej właściwa i celowa biorąc pod uwagę obecnie obowiązujące przepisy bezpieczeństwa i standardy w tej dziedzinie. Obawa zespołu przygotowującego przedmiotowy projekt planu wyrażona w trakcie debaty publicznej w dniu 23 sierpnia 2012 r. co do usytuowania zbyt wielu takich przyłączy w linii ogrodzenia i zakłócenia estetyki nie jest uzasadniona, gdyż należy zauważyć, że struktura własnościowa na terenie osiedla będzie ulegać zmianie, jak to zresztą zapowiadają sami autorzy projektu planu. Poza tym same skrzynki elektryczne w linii ogrodzenia nie rzutują na wygląd tego osiedla.

7) Zakaz montowania na ścianach zewnętrznych: przewodów przyłączy instalacyjnych i urządzeń technicznych, skrzynek elektrycznych i telekomunikacyjnych wystających poza powierzchnię lica elewacji oraz w barwie innej niż ściana elewacji, a także anten i urządzeń do klimatyzacji, niezależnie od sposobu ich montażu oraz urządzeń do klimatyzacji na połaci dachu – w naszej ocenie jest to zbyt daleko idące ograniczenie, które m.in. może nie pozwalać w przyszłości na montaż nowoczesnych urządzeń grzewczych ograniczających zużycie energii elektrycznej. Należałoby je dopuścić pod warunkiem montażu od strony ogrodowej, tak aby nie zakłócały estetyki budynków. Podobne odstępstwa w zakresie lokalizacji na połaci dachu zostały przewidziane w projekcie dla kolektorów słonecznych.

8) Budowa garaży – czy nie zasadne byłoby umożliwienie budowy budynków garażowych jednobramowych szerszych niż planowane 4 m np. 6 metrowych. Takie gabaryty budynków

gospodarczych z uwagi na ich wysokość do 4,5 metra nie przesłoniłyby brył budynków mieszkalnych, a zdecydowanie zwiększyłyby możliwości ich wykorzystania.

9) Brak możliwości nasadzeń iglaków we frontowych częściach ogródków nie jest w istocie możliwy do wyegzekwowania, gdyż tego rodzaju nasadzenia nie są objęte decyzją pozwolenia na budowę. W naszej ocenie wystarczające byłoby wskazanie na brak możliwości poczynienia nasadzeń przesłaniających elewacje frontowe (choć i tak pozostaje to w sferze zalecenia, a nie opatrzonego sankcją administracyjną zakazu).

Uwaga końcowa:

Biorąc pod uwagę estetykę osiedla warto byłoby uwzględnić powyższe uwagi, gdyż kilka nowopowstających budynków będzie odpowiadało warunkom przyjętym w decyzjach o warunkach zabudowy, które i tak są stosunkowo restrykcyjne. W związku z powyższym prosimy Panią Prezydent o ponowne przeanalizowanie zaproponowanych rozwiązań zdecydowanie zwiększających użyteczność budynków mieszkalnych przy jednoczesnym zachowaniu historycznego układu urbanistycznego.

Podpis:

Agnieszka i Przemysław Czechowscy

Termin składania uwag: do **25 września 2012 r.**