

UCHWAŁA Nr LIV/485/93
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 5 maja 1993 r.

w sprawie zatwierdzenia założeń do miejscowego planu zagospodarowania obszaru funkcjonalnego Lasu Łagiewnickiego i jego otuliny w granicach miasta Łodzi.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /Dz.U. z 1990 r. Nr 16 poz. 95 z późniejszymi zmianami/ oraz art. 14 ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym /Dz.U. z 1989 r. Nr 17 poz. 99/ Rada Miejska w Łodzi

uchwala, co następuje:

- § 1. Zatwierdza się założenia do miejscowego planu zagospodarowania obszaru funkcjonalnego Lasu Łagiewnickiego i jego otuliny w granicach miasta Łodzi, w wariantcie podstawowym /I/ stanowiące załącznik do uchwały.
- § 2. Zatwierdzone założenia stanowią podstawę do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania obszaru funkcjonalnego Lasu Łagiewnickiego i jego otuliny w granicach miasta Łodzi.
- § 3. Ustala się, że dla terenów rejonu 03 oraz części rejonu 13 w opracowywanym projekcie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Łodzi obowiązywać będą ustalenia opracowywanego równolegle z planem ogólnym miejscowego planu zagospodarowania Lasu Łagiewnickiego z otuliną. Do czasu jego uchwalenia obowiązują ustalenia planu ogólnego miasta Łodzi.
- § 4. Załącznik do uchwały, zawierający zatwierdzone założenia, udostępniony jest do wglądu publicznego w Urzędzie Miasta Łodzi w Wydziale Urbanistyki, Architektury i Budownictwa.
- § 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od daty jej podjęcia.



Przewodniczący

Rady Miejskiej w Łodzi

[Signature]
Andrzej Ostoję-Owsiany

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
LASU ŁAGIEWNICKIEGO I JEGO OTULINY

Z A Ł O Ż E N I A P L A N U

TOM III (druga redakcja)

Łódź - marzec - 1993

ZAŁOŻENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA LASU ŁĄGIEWNICKIEGO I JEGO OTULINY

Obszar objęty planem jest częścią strefy życiowej Lasu Łągiewnickiego położoną w obrębie Łodzi. Jego granicami są: linia kolejowa Widzew-Zgierz od zachodu, granice administracyjne miasta od zachodu, północy i wschodu oraz osie ulic Opolskiej i Strykowskiej do linii kolejowej Widzew-Zgierz. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 34,3 km². Podstawową skalą planu jest skala 1 : 5000.

1. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ I ROZWOJU OBSZARU.

Podstawowym celem polityki przestrzennej w obszarze objętym koncepcją planu jest zapewnienie warunków biologicznego przetrwania Lasu Łągiewnickiego jako obszaru węzłowego w systemie ekologicznym Łodzi oraz wykorzystanie walorów krajobrazu dla promocji miasta i regionu. Realizacja celu nastąpi przez maksymalne odtworzenie równowagi środowiska przyrodniczego, podniesienie jakości środowiska kulturowego oraz stworzenie warunków dalszego rozwoju proekologicznego.

2. DLA REALIZACJI CELÓW POLITYKI PRZESTRZENNEJ PRZYJMUJE SIĘ NASTĘPUJĄCE ZAŁOŻENIA SZCZEGÓŁOWE:

- 2.1. Podstawową funkcją Lasu Łągiewnickiego i jego otuliny (strefy życiowej) jest funkcja obszaru węzłowego w systemie ekologicznym miasta. Funkcje rekreacyjne Lasu będą podporządkowane jego funkcji głównej. W obrębie Lasu zostaną stworzone warunki dla wyodrębnienia terenu rezerwatu z własną strefą ochronną.
- 2.2. Gospodarka przestrzenna i zakres inwestowania w strefie życiowej Lasu będą dostosowane do wymogów ekologicznych obszaru, uzasadnionej potrzebą ochrony dobra publicznego.
- 2.3. Rozwój infrastruktury technicznej (uzbrojenia terenu) oparty będzie w racjonalnym stopniu o scentralizowane systemy kanalizacji i wodociągów Łodzi i Zgierza. Większość obszaru strefy życiowej Lasu zostanie wyposażona w lokalne systemy unieszkodliwiania ścieków, w połączeniu z zaopatrzeniem w wodę z systemów scentralizowanych (tzn. spoza strefy życiowej Lasu) lub z ujęć głębinowych. Stworzone będą warunki dla powstania lokalnych systemów nawadniania Lasu i odtworzenia systemów małej retencji. Gospodarka energetyczna oparta będzie na rozwiązaniach nie zagrażających środowisku naturalnemu (elektroenergetyka, gaz i inne nieuciążliwe źródła energii).
- 2.4. Tworzenie źródeł potencjalnego zagrożenia dla środowiska nie będzie dopuszczane, a istniejące źródła zagrożeń będą sukcesywnie likwidowane. W szczególności - w całym obszarze objętym planem wszelka uciążliwa działalność produkcyjna i usługowa będzie wykluczona.
- 2.5. Bezpośrednia dostępność indywidualnej komunikacji samochodowej do obszaru Lasu Łągiewnickiego będzie uniemożliwiona. Zostaną stworzone warunki dla rozwoju zainwestowania służącego rekreacji w bezpośrednim i dalszym sąsiedztwie Lasu. Rekreacja na obszarze Lasu zostanie ograniczona do turystyki pieszej i rowerowej: funkcja ośrodka wypoczynkowego w Arturówku będzie utrzymana.
- 2.6. Zostaną stworzone warunki ochrony i restauracji krajobrazu kulturowego i przyrodniczego oraz kreacji nowych wartości krajobrazowych. Działania rehabilitacyjne otrzymają szczególne wsparcie w ramach polityki przestrzennej gminy.
- 2.7. Narzędziem realizacji celów polityki przestrzennej gminy będzie miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego Lasu Łągiewnickiego i jego otuliny. Plan ten sporządzony zostanie w formie planu strefowego (wg załączników nr nr 1, 2, 3). Ustalenia w strefach będą rozgraniczać kompetencje i zobowiązania władz samorządowych i indywidualnych użytkowników (właścicieli) terenów zgodnie z przyjętym wariantem oraz integrować elementy polityki lokalnej z celami rozwoju stref i stosownymi szczegółowymi przepisami regulacyjnymi.
- 2.8. Ustalenia zatwierdzonych dla obszaru objętego planem szczegółowych planów zagospodarowania zostaną uwzględnione w zakresie geometrii układów przestrzennych, dokonanych podziałów geodezyjnych oraz już wynikłych skutków prawnych. Pozostałe ustalenia tych planów zostaną uchylone.
- 2.9. Wymogi ochrony ekologicznej Lasu Łągiewnickiego powinny zostać uwzględnione w polityce przestrzennej gmin, których tereny znajdują się w granicach całej strefy życiowej Lasu. Zarząd Miasta podejmie prace zmierzające do skoordynowania działań w skali międzygminnej - przez sporządzenie odpowiedniego planu zagospodarowania dla całej strefy lub przez negocjacje, mające na celu dokonanie niezbędnych uzupełnień i zmian w planach obowiązujących na terenach tych gmin.
- 2.10. Samorząd Łodzi stworzy warunki dla promocji obszaru objętego planem oraz podejmie ewentualne inicjatywy legislacyjne, które mogą warunkować osiągnięcie celów polityki przestrzennej.

UZASADNIENIE. Źródłem wszystkich zaobserwowanych w obszarze objętym planem konfliktów jest brak równowagi między koniecznością ochrony interesu społecznego a aspiracjami indywidualnych uczestników procesów gospodarczych. Walory naturalne obszaru są dobrem publicznym, choćby z uwagi na znaczenie dla warunków aerasanitarnych Łodzi i Zgierza, gdy tymczasem głównymi profitentami korzyści lokalizacyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu i sprawcami większości zagrożeń jest niewiele ponad 1,5% społeczności obu gmin. Ta proporcja ilustruje nie zrównoważony charakter gospodarki zasobami naturalnymi, prowadzonej od wojny i spotęgowanej w ostatniej dekadzie. Użytkownicy obszaru w tym okresie nie wniesli doń nowych wartości, natomiast spowodowali zniszczenie walorów krajobrazowych i ekologicznych, doprowadzając środowisko naturalne do krawędzi katastrofy oraz do nieoszacowanego wzrostu kosztów społecznych, które ponieść musi ogół obywateli. Jest to następstwem błędów i braków polityki przestrzennej i stanowi w nowych warunkach ustrojowych uciążliwy spadek dla samorządu lokalnego. Antycypując skutki przestrzenne dzisiejszych działań, można przewidywać, że utrzymanie w niezmienionym stanie dotychczasowych tendencji, wspomaganych dotychczasową formą planów zagospodarowania, umożliwiającą bezwarunkową parcelację terenów i realizację zabudowy, a także uwzględnienie wszystkich indywidualnych postulatów zgłoszonych do planu, doprowadzi w krótkim czasie do stanu, z którego nie będzie już odwrotu, a jedynym konsekwentnym rozwiązaniem pozostanie uporządkowanie terenu przez jego pełną urbanizację, oznaczającą bezpowrotną utratę naturalnych walorów krajobrazowych i ekologicznych.

Łódź chce być miastem europejskim. Warunkiem spełnienia tych ambicji jest nie tylko stworzenie instytucji i powiązań międzynarodowych, lecz głównie - zapewnienie standardów europejskich. Warunkiem dla miasta, które jeszcze nie jest taką metropolią - będzie ponadto zaoferowanie wartości, które przyciągną instytucje międzynarodowe i zachęcą do utrzymywania odpowiednich powiązań. W standardach europejskich - poza warunkami wynikającymi z położenia miasta w stosunku do innych ważnych centrów cywilizacyjnych (w położeniu Łodzi jest dobre) - coraz silniej na czołowe miejsce wybijsz się obraz miasta, jego wyposażenie i uroda, od których zależy, czy można się w nim czuć przyjemnie i bezpiecznie. Jedną z największych i ostatnich szans Łodzi i regionu do wykorzystania w ich przyszłym rozwoju tworzą naturalne warunki przyrodnicze w obrębie strefy życiowej Lasu Łagiewnickiego. Wykorzystanie tej szansy wymaga decyzji politycznej samorządu, określającej miejsce Lasu w hierarchii celów rozwoju przestrzennego gminy, następnie - tworzącej warunki dla podjęcia wyzwania rehabilitacji i ochrony środowiska, co dla rozwoju miasta może mieć większe znaczenie, niż rozległość jego terenów przemysłowych. Proponowana koncepcja planu zmierza w tym kierunku. Celem tego planu jest zahamowanie wszystkich szkodliwych zjawisk, ochrona i podniesienie walorów środowiska oraz poddanie zachodzących w tym obszarze procesów regułom wyraźnie sformułowanej polityki przestrzennej, poprzez rozgraniczenie i ustalenie wzajemnych zobowiązań samorządu jako całości i indywidualnych podmiotów gospodarczych, unormowanie zakresu restrykcji i form rekompensat, a także - uregulowanie dopuszczalnych form zagospodarowania przestrzennego. Tak sformułowany plan wyznaczy zakres możliwości inwestowania, podporządkowany potrzebie wydobycia i zdyskontowania korzyści, wynikających z walorów obszaru. Rozdział kompetencji i skala związanych z nimi zobowiązań stanowi istotę wyboru wariantu założeń planu.

i - specjalnie - NDK - wszelkie możliwości inwestowania powinny być ograniczone do już istniejących koncentracji zabudowy z zachowaniem ich dotychczasowego charakteru przestrzennego, a poza nimi - dotyczyć zgodnego z warunkami środowiska naturalnego zagospodarowania dużych zespołów terenów. Powinny również zostać stworzone warunki do likwidacji zabudowy, która powstała z pominięciem obowiązujących przepisów prawnych, a powoduje szczególnie istotne zagrożenia dla środowiska. Polityka przestrzenna winna ponadto stymulować procesy scalania większych własności terenów i uwzględniać mechanizm rekompensaty wobec restrykcyjnych ustaleń planu.

- NB i NK - strefy pełnej ochrony, obejmujące obszary o zachowanych w znacznym stopniu szczególnych wartościach ekologicznych - leśnych (-E1) i krajobrazowych (-K), w których polityka przestrzenna winna umożliwić utrzymanie istniejącego stanu środowiska poprzez maksymalne ograniczenie możliwości inwestowania oraz dopuszczenie wyłącznie form zagospodarowania podkreślających walory naturalne obszaru. Inne zasady polityki przestrzennej winny być zbliżone z obowiązującymi w strefach ND.

PODZIAŁ STREFOWY a PROBLEM WARIANTOWANIA. Wybór wariantu nie wpływa decydująco na ogólne zasady podziału strefowego obszaru objętego planem, podlegającego kryteriom merytorycznym, związanym z cechami środowiskowymi terenów, ich właściwościami i uzasadnionymi celami rozwoju przestrzennego. Konsekwencją wyboru wariantu będzie określenie - w ramach ustaleń strefowych - drogi realizacji celów poprzez ustalenie niezbędnych procedur i rozgraniczenia związanych z tym zobowiązań i kompetencji:

WARIANT I - Gmina przyjmuje obowiązek wyróżnienia standardów (z niezbędnym wyposażeniem) w obrębie strefy zurbanizowanej (U) oraz tych terenów niezurbanizowanych, których dotyczą skutki prawne wynikające z rozpoczętych procesów realizacji ustaleń wcześniej obowiązujących planów miejscowych. Ponadto - Gmina utrzyma i zwiększy do maksimum swoją gestię wobec terenów położonych w obrębie strefy niezurbanizowanej (N), wymagających szczególnej polityki ochronnej. Pozostałe tereny strefy niezurbanizowanej (N) pozostają w gestii prywatnych właścicieli, a zakres i formy gospodarowania będą wynikać z regulacji zawartych w planie. Obszary rozwoju (R) w obrębie strefy zurbanizowanej (U) uzyskają w planie status terenów strefy niezurbanizowanej NA (NZ). Przygotowanie i realizacja inwestycji w obrębie strefy N odbywać się będzie na koszt inwestorów prywatnych, a udział w nich Gminy będzie miał charakter dobrowolny, ustalany drogą negocjacji.

WARIANT II - W stosunku do terenów strefy zurbanizowanej oraz terenów strefy niezurbanizowanej, wymagających szczególnej ochrony, Gmina przyjmuje zobowiązania identyczne z określonymi dla wariantu I. W stosunku do pozostałych terenów strefy niezurbanizowanej (N) zostanie powiększony zakres ustaleń restrykcyjnych planu, a możliwości inwestowania - podporządkowane w większym stopniu potrzebom rozwojowym Gminy. Dla uzyskania rozszerzonej gestii Gminy wobec tych terenów (w praktyce aż do poddania jej całego obszaru objętego planem) oraz dla zrekompensowania istotnego ograniczenia praw korzystania z własności prywatnej, Gmina zapewni środki budżetowe, umożliwiające wykup lub wymianę gruntów oraz środki budżetowe dla przygotowania (przeprowadzenia) niezbędnych operacji realizacyjnych.

PODZIAŁ STREFOWY a PROBLEM PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Tereny stref U, UR, NB i w znacznym stopniu strefy NA zostały w ramach dotychczasowych prac planistycznych lub w trakcie przebiegu procesów urbanizacyjnych wyłączone z użytkowania rolniczego i leśnego. Reszta terenów w obszarze objętym planem jest użytkowana na cele rolnicze lub leśne i te formy użytkowania nie są sprzeczne z założeniami planu. Celem planu jest przede wszystkim ochrona obszaru, a nie jego szybka urbanizacja, dlatego dalszych wyłączeń terenów z użytkowania rolniczego w formie bezpośredniej i bezwarunkowo obowiązującej nie przewiduje się. Aktywna ochrona obszaru i jego rehabilitacja będą jednak bardziej realne wtedy, gdy zostaną uprawnione również inne, zgodne z charakterem podziału strefowego formy użytkowania i zagospodarowania terenów. Dopuszczenie działań opartych o kryteria ekologiczne, lecz zmieniających rolniczy charakter użytkowania terenów odpowiada celom planu i treści jego założeń, jednak działania te winny zostać w ustaleniach planu uwarunkowane spełnieniem ściśle określonych wymogów i związanych z nimi procedur przygotowania terenów stref do przeprowadzenia operacji realizacyjnych. INTEGRALNYM ELEMENTEM TYCH PROCEDUR powinien być obowiązek uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia terenów na cele nierolnicze - w oparciu o OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU dotyczące innych form użytkowania terenów ZGODNYCH Z CHARAKTEREM STREFY.

W przypadku terenów LESNYCH założenia planu nie przewidują ŻADNYCH UZASADNIONYCH POTRZEB ZMIANY przeznaczenia na cele inne - nieleśne.

Uwaga: 1. W projekcie planu podział strefowy ulegnie dalszemu uszczegółowieniu (wyodrębnienie mniejszych obszarów) z zachowaniem i rozwinięciem sformułowanych wyżej kryteriów, charakterystyki i nazewnictwa stref.

2. Syntezę podziału strefowego według koncepcji planu ilustruje załącznik nr 5.

do PROJEKTU ZAŁOŻEN PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO LASU ŁĄGIEWNICZKIEGO z OTULINA

PODZIAŁ STREFOWY OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM - CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA. W obszarze objętym planem powinno nastąpić rozdzielenie strefy zurbanizowanej -U- miasta od strefy niezurbanizowanej - N.

STREFA U. Do strefy zurbanizowanej -U- należy włączyć tereny o wykształconej strukturze miejskiej, niezależnie od stopnia ich zainwestowania i wyposażenia w elementy uzbrojenia. W całym obszarze objętym planem tereny o tych cechach położone są poza zasięgiem miejskiego systemu kanalizacji i zawierają enklawy niezainwestowane lub o zainwestowaniu, które może ulec zmianie zgodnie z charakterem otoczenia. Dlatego w ramach strefy -U- powinny zostać wyodrębnione dwie podstrefy (strefy):

- UD-M, obejmująca obszary o cechach strefy zurbanizowanej, ulegające degradacji (D) i stwarzające zagrożenie ekologiczne w sąsiedztwie Lasu Łągiewnickiego. Strefa ta winna być ograniczona do zabudowy mieszkaniowej (M), jednorodzinnej, o znacznej intensywności, która jednak może zostać osiągnięta dopiero po zrealizowaniu sieci kanalizacyjnej.

- UR-M, obejmująca enklawy terenów niezainwestowanych, stanowiące obszary rozwoju (R) w obrębie strefy U. Powinna to być strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, zgodnej z założeniami planu (rekreacja na dalszym przedpolu Lasu Łągiewnickiego). Możliwości inwestowania winny być jednak uwarunkowane równoczesną realizacją miejskiego systemu kanalizacji, wodociągów oraz sieci elektroenergetycznych i gazowej.

POLITYKA PRZESTRZENNA w strefie zurbanizowanej -U- powinna zmierzać do wyrównania standardów użytkowych z innymi obszarami miasta, poprzez doprowadzenie do pełnego, niezbędnego uzbrojenia terenu (z priorytetem dla rozbudowy scentralizowanego systemu kanalizacji), tworzenie warunków modernizacji, restrukturyzacji i rozwoju zainwestowania, ochronę i rozwój zieleni oraz poprawę ładu przestrzennego.

STREFA N. Strefa niezurbanizowana N winna objąć tereny o niezdefiniowanej jeszcze strukturze miejskiej lub pozostające dotychczas poza zasięgiem procesów inwestycyjnych.

CELEM POLITYKI PRZESTRZENNEJ w obrębie strefy niezurbanizowanej N powinno być zachowanie i ochrona - jako dobra publicznego - jej walorów ekologicznych i krajobrazowych, zahamowanie procesów degradujących te walory i naprawa błędów popełnionych w zagospodarowaniu przestrzennym oraz stworzenie możliwości rozwoju urbanizacji tam, gdzie nie nastąpi uszczuplenie dobra publicznego. Osiągnięcie tych celów jest uwarunkowane zwiększeniem roli ochronnej i restrykcyjnej planu w stosunku do jednostkowych interesów prywatnych.

W ramach strefy -N- powinny zostać wyodrębnione następujące podstrefy (strefy):

- NA- (NZ), obejmująca tereny strefy naturalnej, które mogą być przeznaczone dla rozwoju urbanizacji opartej o zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną (-M) lub o funkcji zróżnicowanej (-Z), zgodnej z założeniami planu (obsługa rekreacji na przedpolu Lasu Łągiewnickiego). Dopuszczalna intensywność inwestowania w tej strefie winna być zróżnicowana stosownie do wymogów kształtowania systemu ekologicznego miasta i zakresu obsługi elementami uzbrojenia. Zróżnicowanie to winno wyrażać się w relacji wielkości działki do liczby użytkowników. Możliwości inwestowania w strefie winny być uwarunkowane procedurą opracowania planu realizacyjnego całego obszaru strefy, scalenia gruntów oraz możliwie kompleksowego wyposażenia strefy w elementy infrastruktury technicznej - wyprzedzająco lub równoległe do realizacji zabudowy.

- NB - obejmująca tereny, w ramach których zaawansowane procesy urbanizacji doprowadziły do znacznej degradacji środowiska struktur przestrzennych i funkcjonalnych oraz ujawniły błędy wcześniejszych decyzji planistycznych i administracyjnych. Celem polityki gminy w tej strefie winno być zatrzymanie procesów degradacji, a następnie - osiągnięcie poprawy stanu istniejącego. Środkiem osiągnięcia celu - ograniczenie działań do tych, które prowadzą do restrukturyzacji bądź uzupełnienia i ucytelnienia układów urbanistycznych oraz powiązanie ich z obowiązkową realizacją niezbędnych programów naprawczych w zakresie ładu przestrzennego i ekologicznego. Możliwości inwestowania winny być uwarunkowane procedurą podobną do tej, która obowiązywałaby w strefie NA.

- ND - strefy ochronne, obejmujące tereny zagrożone postępującą degradacją walorów krajobrazowych (-K) środowiska kulturowego (-Kk) i przyrodniczego (-Kp) lub ekologicznych (-E), a w tym związanych z obszarem leśnym (-El) i obszarami decydującymi o warunkach hydrologicznych (-Ew). Polityka przestrzenna dla tych stref powinna umożliwić zatrzymanie procesów degradacji i ograniczyć możliwości gospodarowania i inwestowania jedynie do formy rehabilitacji istniejącego stanu środowiska lub do form wzbogacających jego walory krajobrazowe i ekologiczne. W szczególności w strefie NDEl możliwości inwestowania powinny być całkowicie wykluczone, a w strefie NDEw - spowodowane do wyjątków związanych z programem rehabilitacji całej strefy lub jej dużej części. W strefie NDE

do PROJEKTU ZAŁOŻEN PLANU ZAGOSPODAROWANIA LASU ŁAGIEWNICKIEGO z OTULINĄ
CHARAKTERYSTYKA SZCZEGÓŁOWYCH USTALEN PLANU w STREFACH. OZNACZENIA CYFROWE.

Wstępną informację o charakterze ustaleń zawierać będą oznaczenia cyfrowe stref na rysunku planu. Cyfra "1" umieszczona przed symbolem stref NA i NB oznaczać będzie, iż są one usytuowane w przewidywanym zasięgu scentralizowanego (miejskiego) systemu kanalizacji, zaś cyfra "2" - oznaczać będzie, że w strefie obowiązują lokalne systemy unieszkodliwiania i odprowadzenia ścieków. Strefy -U położone są zawsze w zasięgu scentralizowanego systemu kanalizacji, a pozostałe strefy - zawsze w zasięgu systemów lokalnych (lub problem kanalizacji w ogóle nie występuje). Cyfry 1, 2, 3 ... umieszczone po symbolach odnoszą się będą w skali intensywności zainwestowania terenu (rosnąco). Brak tego symbolu oznacza, iż w strefie nie dopuszcza się nowego zainwestowania lub może ono zostać dopuszczone przy znikomej intensywności zagospodarowania terenu.

USTALENIA TEKSTU PLANU. Zostaną sformułowane w postaci przepisów (artykułów) regulacyjnych, ilustrowanym poniższym przykładem dla strefy 1 NA-M2, uwzględniającym rozdział kompetencji i zobowiązań ustalonych wg kryteriów wariantu I:

S T R E F A N A

OBYWIAZUJĄCE USTALENIA PODSTAWOWE

1. NA. CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA. Strefa obejmuje obszary przeważnie o znacznych walorach krajobrazowych i ekologicznych, niezurbanizowane i niewyposażone lub zabudowane i wyposażone w niskim stopniu, położone w zewnętrznych partiach otuliny Lasu Łagiewnickiego, przy granicach strefy zurbanizowanej miasta. Są to tereny nie budowlane, które mogą podlegać przekwalifikowaniu na budowlane i włączeniu do strefy zurbanizowanej miasta, jednak z warunkiem zachowania rozwinięcia ich walorów ekologicznych i w formie luźnej, lecz uporządkowanej struktury urbanistycznej, intensywnie zagospodarowanej zielenią. W ramach strefy NA wyodrębnione zostały podstrefy: NA 0 - M, NA 1 - M, NA 2 - M, NA 3 - M.
2. NA. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ i SPOSOBY ICH REALIZACJI. Wzmocnienie ważnych fragmentów otuliny Lasu Łagiewnickiego i kontrola procesu przekształceń obszarów w strefę zurbanizowaną poprzez:
 - ochronę terenów przed przypadkowymi, cząstkowymi formami działalności inwestycyjnej,
 - regulację samorzutnych procesów rozwojowych oraz podporządkowanie ich wymogom zagospodarowania ekologicznie czynnego,
 - zapewnienie możliwości realizacji takich procesów, jednak wyłącznie z zachowaniem ustalonej w planie procedury i w formie parcelacji zorganizowanej przestrzennie i wyposażonej w elementy infrastruktury technicznej według planów realizacyjnych dla całych, określonych liniami rozgraniczającymi terenów strefy zaplanowanej i przeprowadzonej na koszt inwestorów, bez zobowiązań ze strony Gminy lub - na jej koszt, lecz tylko wtedy, kiedy będzie to uzasadnione potrzebami publicznymi.
 Dla realizacji celów polityki przestrzennej ustala się dostosowane do nich zakresy inwestowania w obszarze strefy:
 - ograniczony do terenów zabudowanych w dniu wejścia w życie ustaleń planu, podporządkowany wymogom ochrony obszaru i nie warunkowany opracowaniem planu realizacyjnego terenu strefy, oraz
 - pełny, obejmujący całe obszary strefy, podporządkowany potrzebie kompleksowości możliwych przekształceń, warunkowany poprzedzającym opracowaniem planu realizacyjnego terenu strefy.
3. NA. ZAKRES i WARUNKI INWESTOWANIA w STREFIE
 - 3.1. NA. ZAKRES OGRANICZONY - BEZ OPRACOWANIA PLANU REALIZACYJNEGO STREFY. Dopuszczalne jest wyłącznie podejmowanie inwestycji mających na celu poprawę stanu istniejącego zagospodarowania nieruchomości w zakresie odpowiadającym dalszym ustalemiom strefowym. Obowiązuje sporządzenie projektu planu realizacyjnego terenu nieruchomości.
 - 3.2. NA. ZAKRES PEŁNY - w OPARCIU o PLAN REALIZACYJNY ZAGOSPODAROWANIA STREFY. TERENY NIEZABUDOWANE w DNIU WEJŚCIA w ŻYCIĘ USTALEŃ PLANU. Obowiązuje wymóg sporządzenia planu realizacyjnego (regulacyjnego) - obejmującego cały wydzielony liniami rozgraniczającymi - obszar strefy lub jego część o powierzchni co najmniej 30 ha, wydzieloną istniejącymi w terenie drogami - ustalającymi geodezyjnie zasady parcelacji oraz elementy komunikacji wewnętrznej i uzbrojenia z niezbędnym dowiązaniem do terenów sąsiadujących, a następnie:
 - a) wyposażenie obszaru strefy w elementy infrastruktury technicznej (dróg i uzbrojenia terenu) w zakresie odpowiadającym kryteriom dla ustalenia terenów budowlanych w strefie, co wyczerpuje warunki dla podejmowania dalszych indywidualnych przedsięwzięć inwestycyjnych w oparciu o realizacyjne plany zagospodarowania nieruchomości,
 - b) przeprowadzenie na obszarach nie mniejszych niż 3.0 ha lub nie mniejszych od całego obszaru strefy oraz ściśle według rozwiązań planu regulacyjnego kompleksowych operacji inwestycyjnych, obejmujących jednocześnie realizację dróg, pełnego uzbrojenia terenu i elementów zabudowy.

W każdym przypadku obowiązuje dowiązanie wewnętrznego układu komunikacyjnego i sieci uzbrojenia terenu do odpowiednich systemów miejskich niezależnie od faktu, czy realizacja tych wymogów ogranicza się do terenu strefy, czy też wykracza poza jej granice.

3. NA. Spełnienie wszystkich warunków inwestowania w strefie odbywa się na koszt inwestorów

OBYWIAZUJĄCE USTALENIA DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW STREFY

NA. SPOSOBY UŻYTKOWANIA (PRZEZNACZENIA) TERENÓW

1. NA. PRZED ZATWIERDZENIEM PLANU REALIZACYJNEGO STREFY.

- a) ZGODNE z CHARAKTEREM STREFY. Rolnictwo, ogrodnictwo gruntowe, zabudowa zagrodowa - istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu.
- b) NIEZGODNE z CHARAKTEREM STREFY, DOPUSZCZALNE. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i letniskowa oraz usługowa i produkcyjna dla usług i produkcji o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki i zatrudnieniu do 2 osób, istniejąca w dniu wejścia w życie ustaleń planu, z wyjątkiem powstałych drogą działań samowolnych.
- c) NIEZGODNE z CHARAKTEREM STREFY, NIEDOPUSZCZALNE. Użytkowanie terenów jak w pkt 4.1.NA a) i 4.1.NA.b), lecz w formie zagospodarowania rażąco odbiegającej od dalszych ustaleń planu oraz wszystkie inne sposoby użytkowania terenów.

2. NA. PO ZATWIERDZENIU PLANU REALIZACYJNEGO STREFY

- a) ZGODNE z CHARAKTEREM STREFY. Zabudowa mieszkaniowa oraz usługowa - dla usług związanych z podstawowymi potrzebami mieszkańców strefy w zakresie ochrony zdrowia, oświaty, kultury religijnej, sportu, wypoczynku, handlu detalicznego i gastronomii oraz innych usług o zatrudnieniu do 2 osób i uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalu, realizowane w trybie i formie przewidzianych ustaleniami planu oraz zabudowa jak w pkt 4.1.NA b), lecz tylko w formie odpowiadającej ustaleniom planu.
- b) NIEZGODNE z CHARAKTEREM STREFY, DOPUSZCZALNE. Użytkowanie terenu jak w pkt 4.1.NA.a) oraz zabudowa jak w pkt. 4.1.NA.b) w formie odbiegającej od ustaleń planu.
- c) NIEZGODNE z CHARAKTEREM STREFY, NIEDOPUSZCZALNE. Użytkowanie terenów jak w pkt 4.1.NA a) i 4.1.NA.b) w formie rażąco odbiegającej od ustaleń planu oraz przeznaczenie terenów na pozostałe cele usługowe, produkcyjne, przetwórcze i składowe - zarówno w budynkach, jak i poza nimi - niezależnie od ich formy zagospodarowania.

NA. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA. ZAKRES I FORMA WYPOSAŻENIA TERENÓW oraz ZASADY OBSŁUGI

1. NA. PRZED ZATWIERDZENIEM PLANU REALIZACYJNEGO STREFY.

- a) ZGODNE z CHARAKTEREM STREFY. Wszystkie elementy infrastruktury technicznej w formie odpowiadającej ustaleniom planu i związane z istniejącym w dniu wejścia w życie ustaleń planu układem drogowym.
- b) NIEZGODNE z CHARAKTEREM STREFY, DOPUSZCZALNE. Wszystkie inne, istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu, formy wyposażenia terenu w elementy infrastruktury, z wyjątkiem sprzecznych z ustaleniami planu sposobów usuwania ścieków oraz inne formy wyposażenia, zgodne z ustaleniami planu.
- c) NIEZGODNE z CHARAKTEREM STREFY, NIEDOPUSZCZALNE. Istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu, sprzeczne z nimi sposoby usuwania ścieków oraz formy rozwiązań nie objęte ustaleniami pkt B.1.NA a) i 5.1.NA.b).

2. NA. PO OPRACOWANIU PLANU REALIZACYJNEGO STREFY.

- a) ZGODNE z CHARAKTEREM STREFY. Pełen zakres uzbrojenia terenu w strefie NA.1.M. - wyłącznie w formie sieci podziemnych (z wyjątkiem sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej) powiązanych z miejskimi systemami uzbrojenia. Zasilanie sieci wodociągowej, gazowej i elektroenergetycznych - wyłącznie spoza obszaru strefy. Odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych (z wyjątkiem strefy NA.1.M.) - poza obszar strefy. Ewentualne lokalne systemy ogrzewania - wyłącznie w oparciu o czyste nośniki energii, z wykluczeniem wykorzystania - jako opału - węgla, koksu i drewna. Elementy wewnętrznego układu komunikacyjnego strefy - w formie jezdni o szerokości nie mniejszej od 3,5 m i nie większej od 6,0 m. Szerokość ulic w liniach rozgraniczających - nie mniejsza od 8,0 m.
- b) NIEZGODNE z CHARAKTEREM STREFY, DOPUSZCZALNE. Elementy i formy wyposażenia terenu istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu, wg pkt 5.1.NA.a) i 5.1.NA.b), budowa lokalnych systemów usuwania ścieków sanitarnych i wód opadowych, pod warunkiem ich pełnej neutralizacji i oczyszczenia, obejmujących całe obszary strefy, ich części lub tereny nieruchomości zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz budowa systemu kanalizacji w strefie NA.1.M.
- c) NIEZGODNE z CHARAKTEREM STREFY, NIEDOPUSZCZALNE. Inne, niż wymienione wyżej formy wyposażenia strefy, budowa nowych ujęć wody, zaopatrujących całe obszary strefy, ich części lub tereny nieruchomości, budowa instalacji grzewczych o zasięgu jak wyżej, wykorzystujących - jako opał - węgiel, koks i drewno. Stałe wykorzystywanie wewnętrznego układu komunikacyjnego obszarów strefy dla użytkowania pojazdów o ciężarze przekraczającym (z ładunkiem) 3500 kg oraz garażowanie takich pojazdów w obrębie strefy.

6. NA. FORMY PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA STREFY

6.1. NA. PRZED ZATWIERDZENIEM PLANU REALIZACYJNEGO STREFY.

- a) ZGODNE z CHARAKTEREM STREFY. Istniejący w dniu wejścia w życie ustaleń planu zagospodarowania terenów, z dostosowaniem - szczególnie w ramach zagospodarowania nieruchomości - do pozostałych ustaleń planu.
- b) NIEZGODNE z CHARAKTEREM STREFY, DOPUSZCZALNE. Istniejący - w dniu wejścia w życie ustaleń planu - zakres zagospodarowania, spełniający niezbędne wymogi planu, lecz bez dostosowania do pozostałych ustaleń.
- c) NIEZGODNE z CHARAKTEREM STREFY, NIEDOPUSZCZALNE. Elementy istniejącego - w dniu wejścia w życie planu - zagospodarowania terenów w formie rażąco odbiegającej od jego ustaleń, formy zagospodarowania powstałe w wyniku działań samowolnych oraz wszystkie inne nie wymienione jak w pkt 6.1.NA a) i 6.1. NA b) formy zagospodarowania. Dokonywanie parcelacji w celach zabudowy jest niedopuszczalne

6.2. NA. PO ZATWIERDZENIU PLANU REALIZACYJNEGO STREFY.

- a) ZGODNE z CHARAKTEREM STREFY. Zewnętrzna granicę strefy powinny stanowić ulice o jezdniach szerokości minimum 3,5 m, z urządzonymi frontami zabudowy. Odległość zewnętrznego krawężnika tej ulicy od granicy ze strefami NeL, NDeL oraz NDeWL nie może być mniejsza niż 30 m. Wyznaczony w ten sposób pas terenu winien stać się przestrzenią publiczną, urządzonej zielenią o charakterze parkowym. Ulice wewnętrznego układu komunikacyjnego strefy winny być co najmniej jednostronnie obsadzone drzewami. Obowiązuje wielkość działek, odpowiadająca kryterium terenu budowlanego w strefie. Linie zabudowy - z wyjątkiem strefy NA. 1.M. - ujednolicone, w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od granicy nieruchomości z pasem ulicy. W strefie NA.1.M. obowiązuje odległość linii zabudowy od granicy nieruchomości z pasem drogi nie mniejsza od 15 m. Wymóg wyrównania linii zabudowy - nie obowiązuje. W zagospodarowaniu przestrzennym strefy wymagane jest możliwie największe zachowanie elementów związanych z tradycją miejsca - przebiegu istniejących dróg, podzieliów własnościowych, naturalnym ukształtowaniem terenu, zadrzewień i wód powierzchniowych oraz udokumentowane zachowanie istniejących interesujących otwarcie widokowych. Formy zagospodarowania nieruchomości powinny odpowiadać dalszym ustaleniom planu.
- b) NIEZGODNE z CHARAKTEREM STREFY, DOPUSZCZALNE. Formy zagospodarowania terenów strefy, odbiegające od ustaleń pkt 6.1.NA a), istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu, lecz z wykluczeniem form rażących.
- c) NIEZGODNE z CHARAKTEREM STREFY, NIEDOPUSZCZALNE. Istniejące w dniu wejścia w życie planu, rażące formy zagospodarowania przestrzennego oraz formy inne niż wymienione w pkt 6.1.NA a) i 6.1.NA b).

7. NA. ZASADY DOSTOSOWANIA DO WYMOGÓW PLANU FORM ZAGOSPODAROWANIA I USYTUOWANIA TERENÓW, ISTNIEJĄCYCH W DNIU WEJŚCIA W ŻYCIĘ USTALEŃ PLANU.

7.1. NA. PRZED ZATWIERDZENIEM PLANU REALIZACYJNEGO (REGULACYJNEGO) TERENU STREFY.

- a) ZGODNIE z CHARAKTEREM STREFY. Wszystkie formy zagospodarowania i użytkowania terenów mogą być zachowane z dopuszczeniem modernizacji istniejącego zainwestowania, przebudowy (lecz bez istotnej rozbudowy i bez zwiększenia liczby lokali mieszkalnych), odbudowy ze zniszczeń oraz budowy domu mieszkalnego na terenie gospodarstwa rolnego, jednak pod warunkiem, że jego kubatura nie przekroczy 25% kubatury pozostałej zabudowy, użytkowanej wyłącznie w celach związanych z produkcją rolną.
- b) NIEZGODNE z CHARAKTEREM STREFY, lecz DOPUSZCZALNE. Wszystkie formy zagospodarowania i użytkowania terenów mogą być utrzymane z możliwością modernizacji istniejącego zainwestowania i odbudowy z nieumyślnych zniszczeń, jednak z zachowaniem niezmiennych powierzchni budynków i bez rozbudowy, w tym - zwłaszcza funkcji usługowych i produkcyjnych.
- c) NIEZGODNE z CHARAKTEREM STREFY i NIEDOPUSZCZALNE. Wszystkie formy zagospodarowania i użytkowanie terenów winny zostać w przeciągu 3 lat od wejścia w życie ustaleń planu zlikwidowane lub zrekonstruowane bez rozbudowy i w sposób zgodny z charakterem strefy, poza tymi, które związane są z możliwościami, wynikającymi ze stanu wyposażenia strefy w elementy infrastruktury.

7.2. NA. PO ZATWIERDZENIU PLANU REALIZACYJNEGO STREFY. Obowiązują przepisy punktu 7.1.NA z możliwością zwiększenia stopnia zainwestowania nieruchomości, lecz tylko zgodnie z dalszymi ustaleniami niniejszego planu i rozwiązaniami planu realizacyjnego.

7.3. NA. PO KAŻDYM UZUPŁNIENIU WYPOSAŻENIA STREFY. Obowiązuje dowiezienie - w ciągu 3 lat - do odpowiednich elementów infrastruktury technicznej w sposób zgodny z ustaleniami planu i na koszt właściciela nieruchomości. W szczególności dotyczy to wymogu likwidacji palenisk zużywających paliwa stałe - po wyposażeniu strefy w sieć elektroenergetyczną i gazową, zaprzestania eksploatacji indywidualnych ujęć wody (studni) - po wyposażeniu strefy w sieć wodociągową oraz likwidacji lokalnego systemu neutralizacji i odprowadzenia ścieku - po wyposażeniu strefy w sieć kanalizacji sanitarnej.

8. NA. USTALENIA DODATKOWE ORAZ PRZEDMIOT I ZAKRES NEGOCJACJI, DOTYCZĄCYCH INWESTOWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW W STREFIE. Przedmiotem negocjacji pomiędzy użytkownikami strefy i samorządem gminy mogą być:

- warunki utrzymania i dostosowania do wymogów planu funkcji oraz form zagospodarowania terenów istniejących w dniu wejścia w życie planu, zgodnych i niezgodnych z charakterem strefy, lecz dopuszczalnych,
 - warunki likwidacji lub restrukturyzacji funkcji oraz form zagospodarowania terenów istniejących w dniu wejścia w życie planu, niezgodnych z charakterem strefy i niedopuszczalnych,
 - formy organizacyjne i realizacyjne działań, zmierzających do spełnienia wymogów, warunkujących możliwości inwestowania w strefie /w tym - podejmowanie ich przez gminę w interesie publicznym/,
 - możliwość i zakres współudziału gminy w realizacji tych działań.
9. NA 2-M. KRYTERIA TERENU BUDOWLANEGO - WYMAGI WARUNKUJĄCE UZYSKANIE POZWOLENIA NA BUDOWĘ. Terenami budowlanymi w obrębie strefy są:
- 9.1. NA 2-M. PRZED ZAPWIERDZENIEM PLANU REALIZACYJNEGO STREFY. Nieruchomości już zabudowane w dniu wejścia w życie ustaleń planu - dla zakresu inwestycji, określonego w punktach 5.1. NA i 7.1. NA ustaleń planu.
- 9.2. NA 2-M. PO ZAPWIERDZENIU PLANU REALIZACYJNEGO STREFY.
- a) Nieruchomości zabudowane w dniu wejścia w życie ustaleń planu - dla zakresu inwestycji jak wyżej.
 - b) Nieruchomości zabudowane w dniu wejścia w życie ustaleń planu, pojedyncze nieruchomości o powierzchni terenu nie mniejszej niż 2500 m² położone pomiędzy dwoma nieruchomościami zabudowanymi w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz inne nieruchomości o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m² - jeśli mają zapewniony dostęp do drogi lokalnej oraz zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną w sposób zgodny z pkt 5 NA ustaleń planu - dla pełnego zakresu zagospodarowania dopuszczalnego w strefie.
 - c) Nieruchomości o powierzchni terenu nie mniejszej niż 1500 m² oraz pojedyncze nieruchomości o powierzchni terenu nie mniejszej niż 1000 m² położone pomiędzy dwoma nieruchomościami zabudowanymi w dniu wejścia w życie ustaleń planu - jeśli mają zapewniony dostęp do drogi lokalnej, systemu kanalizacji (sieci obejmującej obszar strefy) oraz zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną w sposób zgodny z pkt. 5 NA ustaleń planu - dla pełnego zakresu zagospodarowania dopuszczalnego w strefie.
 - d) Nieruchomości o powierzchni terenu nie mniejszej niż 1500 m², wchodzące w skład terenów, objętych jednokierunkową operacją realizacyjną, zgodną z ustaleniami pkt 3.2. NA b) - dla pełnego zakresu zagospodarowania dopuszczalnego w strefie.
- 9.3. NA 2-M. WARUNKIEM UZYSKANIA POZWOLENIA NA BUDOWĘ W STREFIE jest spełnienie powyższych kryteriów oraz pełne dostosowanie przedmiotu inwestycji do pozostałych ustaleń planu, w tym - ustaleń, dotyczących zagospodarowania terenów nieruchomości, z wyjątkiem tych, których realizacja jest niemożliwa z powodu aktualnego stanu wyposażenia strefy w elementy uzbrojenia terenu.
10. NA 2-M. WYMAGI I WARUNKI DOTYCZĄCE SPOSOBU DOWIAZANIA NIEMUCHOMOŚCI DO ELEMENTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KOMUNIKACJI ORAZ WARUNKI I WYMAGI DOTYCZĄCE ROZWIĄZAŃ OBSŁUGI W FORMIE LOKALNEJ.
- 10.1. NA 2-M. OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA. Wjezdy na działki winny być urządzone tylko z ulic lokalnych, z pominięciem dróg o znaczeniu ponadlokalnym. Wjezdy do garaży należy sytuować wewnątrz działki - co najmniej 5 m od jej granicy z terenem drogi.
- 10.2. NA 2-M. UZBROJENIE TERENU. Przyłącza elementów uzbrojenia należy wykonywać wyłącznie w formie podziemnej. W przypadku realizacji inwestycji bez możliwości przyłączenia do systemu kanalizacji - obowiązuje wykonanie co najmniej dwukomorowego zbiornika ścieków. Ścieki w pełni zneutralizowane mogą być rozsączkowane, jednak z wykluczeniem działek o powierzchni mniejszej od 2.500 m². Budowa i wiercenie w obrębie nieruchomości nowych indywidualnych ujęć wody jest niedopuszczalna. Eksploatacja indywidualnych ujęć wody (studni) istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu jest niezgodna z charakterem strefy, lecz dopuszczalna do czasu wyposażenia strefy w cięć wodociągową.
- 10.3. NA 2-M. OGRZEWANIE. W całej strefie niedopuszczalne jest budowa w obrębie nieruchomości nowych urządzeń grzewczych, pieców i trzonów kuchennych opalanych węglem, koksem i drewnem. Eksploatacja takich urządzeń istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu jest niezgodna z charakterem strefy.
11. NA 2-M. WYMAGI DOSTOSOWANIA SPOSOBU URZĄDZENIA NIEMUCHOMOŚCI DO ISTNIEJĄCEGO ZAŁAGOSPODAROWANIA, SĄSIĘDZTWA ORAZ NATURALNYCH WARUNKÓW ŚRODOWISKA. W całej strefie obowiązuje realizacja zabudowy w formie wolno stojących budynków (zespółów) z wykluczeniem możliwości dobudowy do sąsiada (granicy działki sąsiada). Wszystkie elementy zabudowy działki winny być zintegrowane w jeden zwarty zespół z budynkami nowymi. Należy zachować istniejące naturalne ukształtowanie terenu. Deniwelacje powyżej ± 0,25 m są niedopuszczalne. Likwidacja istniejącego drzewostanu jest niezgodna z charakterem strefy. Niezależnie od przepisów szczególnych - obowiązuje utrzymanie trzech nowych drzew za każdą sztuką zlikwidowaną. Nawierzchnie dojazdów i placówk gospodarczych w obrębie działki należy wykonywać bez wyniesionych krawężników i o 5 cm powyżej poziomu trawników.
12. NA 2-M. GRANICZNE WIELKOŚCI LICZBOWE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW NIEMUCHOMOŚCI.

- 12.1. NA 2-M. DLA NIERUCHOMOŚCI Z LOKALNYM, INDYWIDUALNYM ROZWIĄZANIEM ODPROWADZANIA I NEUTRALIZACJI ŚCI
Maksymalny współczynnik intensywności zabudowy wynosi 0,10, dopuszczalna powierzchnia zabudowy na
działce - 10% , dopuszczalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych (dojazdów i placów
gospodarczych, razem 15%. Niezależnie - łączna powierzchnia zabudowy nie może być większa od 275 m²
zaś łączna powierzchnia całkowita budynków - od 750 m².
- 12.2. NA 2-M. DLA NIERUCHOMOŚCI POŁĄCZONYCH DO SYSTEMU KANALIZACJI (z ODPROWADZENIEM ŚCIEKÓW POZA OBSZAR
STREFY). Maksymalny współczynnik intensywności zabudowy wynosi 0,20. Pozostałe wymogi pozostają be
zmian (jak w pkt. 12.1.).
- 12.3. NA 2-M. PARCELACJA WTRÓNA. Z powierzchni nieruchomości nie można wydzielić następnej działki budowl
nej, jeśli w wyniku podziału zarówno działka nowa, jak i część już zainwestowana nie spełnia wszyst
kich ustaleń strefy.
13. NA 2-M. GRANICZNE WIELKOŚCI GABARYTÓW ZABUDOWY NIERUCHOMOŚCI ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA ARCHITEKTON
ICZNEGO ZABUDOWY.
- 13.1. NA 2-M. GABARYTY BUDYNKÓW. Największy wymiar poziomy jednorodnego elementu zespołu zabudowy nie moż
przekroczyć 15 m. Maksymalna wysokość budynku - nie więcej niż 7 m od terenu do najwyższej położonej
linii okapu, a do najwyższej położonej linii kalenicy - nie więcej jak 11,5 m. Wszystkie elementy ze
społu zabudowy działki winny mieć ujednolicone spadki dachów od 35° do 45° (70% do 100%).
- 13.2. NA 2-M. WYMAGI KSZTAŁTOWANIA ARCHITEKTONICZNEGO ZABUDOWY. Zabudowie działki należy nadać charakter
zintegrowanego zespołu. Linie głównych kalenic dachów winny być równoległe do dłuższych boków odpo
wiednich części zespołu zabudowy. Nie należy stosować ścian szczytowych z pokazaną jednopięciową
linią spadku dachu.
14. NA 2-M. WYMAGI DOTYCZĄCE WYGLĄDU BUDYNKÓW I OGRODZEŃ.
- 14.1. NA 2-M. BUDYNKI. W całej strefie wykonywanie krycia dachów papą jest niedopuszczalne. Kolorystyka
budynków - w naturalnych kolorach materiałów, a jeśli to niemożliwe, to: budynki w ciepłych odcie
nisk bieli, dachy w ciepłych odcieniach brązu lub cynobru. Dopuszczalny kolor dachów - granatowy.
Inne elementy budynków - skoordynowane z kolorem pokrycia dachu - w jednym kolorze. Stosowanie w
zewnętrznym wykończeniu ścian budynków więcej niż dwóch rodzajów materiałów lub dwóch kolorów jest
niedopuszczalne. W ramach realizacji w trybie przewidzianym w pkt. 3.2. NA b) dopuszczalne jest
inne rozwiązanie wyglądu budynków.
- 14.2. NA 2-M. OGRODZENIA. Zalecane ogrodzenia z żywopłotów lub szurowe, drewniane. Kolorystyka ogrodzeń
skoordynowana z kolorystyką zabudowy - dopuszczalne jedynie zróżnicowanie kolorów elementów konstruk
cji (jeden kolor) i wypełnienia (jeden kolor). Ogrodzenia z siatki metalowej - dopuszczalne tylko w
połączeniu z żywopłotem. Podmurówki ogrodzeń nie wyższe niż 0,70 m od ziemi. Dopuszczalne jest pozostawienie takich podmurówek jako ostatecznej formy ogrodzenia. Wyższe jak 0,70 m od terenu ogrodzenia pełne betonowe lub murowane są niedopuszczalne.
15. NA 2-M. WYMAGI DOTYCZĄCE ZAKRESU I ZASAD URZĄDZENIA ZIELENI. Co najmniej 80% powierzchni działki
winno być urządzone w formie zieleni użytkowej lub ozdobnej, w tym - część frontowa - wyłącznie w
formie ozdobnej. Połowę powierzchni terenu zieleni powinny stanowić trawniki. Należy utrzymać co
najmniej jedno drzewo ozdobne (poza owocowymi) na każde 100 m² powierzchni działki.

- 12.1. NA 2-M. DLA NIERUCHOMOŚCI Z LOKALNYM, INDYWIDUALNYM ROZWIĄZANIEM ODPROWADZANIA I NEUTRALIZACJI ŚCIEKÓW. Maksymalny współczynnik intensywności zabudowy wynosi 0,10, dopuszczalna powierzchnia zabudowy na działce - 10%, dopuszczalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych (dojazdów i placów gospodarczych) razem 15%. Niezależnie - łączna powierzchnia zabudowy nie może być większa od 375 m², zaś łączna powierzchnia całkowita budynków - od 750 m².
- 12.2. NA 2-M. DLA NIERUCHOMOŚCI POŁĄCZONYCH DO SYSTEMU KANALIZACJI (z ODPROWADZENIEM ŚCIEKÓW POZA OBSZAR STREFY). Maksymalny współczynnik intensywności zabudowy wynosi 0,20. Pozostałe wymogi pozostają bez zmian (jak w pkt. 12.1.).
- 12.3. NA 2-M. PARCELACJA WIERNA. Z powierzchni nieruchomości nie można wydzielić następnej działki budowlanej, jeśli w wyniku podziału zarówno działka nowa, jak i część już zainwestowana nie spełnią wszystkich ustaleń strefy.
13. NA 2-M. GRANICZNE WIELKOŚCI GABARYTÓW ZABUDOWY NIERUCHOMOŚCI ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA ARCHITEKTONICZNEGO ZABUDOWY.
- 13.1. NA 2-M. GABARYTY BUDYNKÓW. Największy wymiar poziomy jednorodnego elementu zespołu zabudowy nie może przekroczyć 15 m. Maksymalna wysokość budynku - nie więcej niż 7 m od terenu do najwyższej położonej linii okapu, a do najwyższej położonej linii kalenicy - nie więcej jak 11,5 m. Wszystkie elementy zespołu zabudowy działki winny mieć ujednolicone spadki dachów od 35° do 45° (70% do 100%).
- 13.2. NA 2-M. WYMAGI KSZTAŁTOWANIA ARCHITEKTONICZNEGO ZABUDOWY. Zabudowie działki należy nadać charakter zintegrowanego zespołu. Linie głównych kalenic dachów winny być równoległe do dłuższych boków odpowiednich części zespołu zabudowy. Nie należy stosować ścian szczytowych z pokazaną jednopołaciową linią spadku dachu.
14. NA 2-M. WYMAGI DOTYCZĄCE WYGLĄDU BUDYNKÓW I OGRODZEŃ.
- 14.1. NA 2-M. BUDYNKI. W całej strefie wykonywanie krycia dachów papą jest niedopuszczalne. Kolorystyka budynków - w naturalnych kolorach materiałów, a jeśli to niemożliwe, to: budynki w ciepłych odcieniach bieli, dachy w ciepłych odcieniach brązu lub cynobru. Dopuszczalny kolor dachów - granatowy. Inne elementy budynków - skoordynowane z kolorem pokrycia dachu - w jednym kolorze. Stosowanie w zewnętrznym wykończeniu ścian budynków więcej niż dwóch rodzajów materiałów lub dwóch kolorów jest niedopuszczalne. W ramach realizacji w trybie przewidzianym w pkt. 3.2. NA b) dopuszczalne jest inne rozwiązanie wyglądu budynków.
- 14.2. NA 2-M. OGRODZENIA. Zalecane ogrodzenia z żywopłotów lub ażurowe, drewniane. Kolorystyka ogrodzeń skoordynowana z kolorystyką zabudowy - dopuszczalne jedynie zróżnicowanie kolorów elementów konstrukcji (jeden kolor) i wypełnienia (jeden kolor). Ogrodzenia z siatki metalowej - dopuszczalne tylko w połączeniu z żywopłotem. Podmurówki ogrodzeń nie wyższe niż 0,70 m od ziemi. Dopuszczalne jest pozostawienie takich podmurówek jako ostatecznej formy ogrodzenia. Wyższe jak 0,70 m od terenu ogrodzenia pełne betonowe lub murowane są niedopuszczalne.
15. NA 2-M. WYMAGI DOTYCZĄCE ZAKRESU I ZASAD URZĄDZENIA ZIELENI. Co najmniej 80% powierzchni działki winno być urządzone w formie zieleni użytkowej lub ozdobnej, w tym - część frontowa - wyłącznie w formie ozdobnej. Połowę powierzchni terenu zieleni powinny stanowić trawniki. Należy utrzymać co najmniej jedno drzewo ozdobne (poza owocowymi) na każde 100 m² powierzchni działki.

1926



