

**UCHWAŁA NR XXXI / 344 / 08**  
**RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM**  
**z dnia 4 grudnia 2008 roku**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantynowa Łódzkiego  
dla działek o nr ewid. 4, 5 i 6, położonych w obrębie geodezyjnym K-17**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 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, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111) w związku z Uchwałą nr XII/137/07 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 27 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantynowa Łódzkiego, **Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim uchwala, co następuje:**

**DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu**

**§ 1. 1.** Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantynowa Łódzkiego, dla działek o nr ewid. 4, 5 i 6 położonych w obrębie geodezyjnym K-17, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść Uchwały,
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem nr 1 do Uchwały,
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionej uwagi do projektu planu, będące integralnym załącznikiem nr 2 do Uchwały,
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, będące integralnym załącznikiem nr 3 do Uchwały.

**2.** Granice planu, o którym mowa w **ust. 1**, wyznaczono na rysunku graficznym.

**§ 2.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest podniesienie warunków życia mieszkańców poprzez:

- 1) ustalenie zasad udostępniania terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczonymi usługami, umożliwiającymi przestrzenny rozwój miasta Konstantynowa Łódzkiego, z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju,

- 2) określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni terenów miejskich, szczególnie wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz nadanie nowych form przestrzennych w strefach ogólnodostępnych i prywatnych przy minimalizacji sytuacji kolizyjnych, wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji,
- 3) ochronę istniejących form zieleni.

**§ 3. Ilekroć w Uchwale jest mowa o:**

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantynowa Łódzkiego, dla działek o nr ewid. 4, 5 i 6 położonych w obrębie geodezyjnym K-17, które stanowią przepisy gminne,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1:1000, będącym integralnym załącznikiem Nr 1 do niniejszej Uchwały
- 4) terenie - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe,
- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę,
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danym terenie i obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie,
- 7) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, place manewrowe, zieleń i elementy małej architektury oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w dziale III - ustalenia szczegółowe planu,
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej ulicy, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń). Linie nieprzekraczalne zabudowy nie obowiązują w przypadku lokalizacji stacji transformatorowych,
- 9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu,
- 10) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach działki lub zespołu działek budowlanych, do całej powierzchni tej działki lub zespołu działek,
- 11) froncie działki – należy przez to rozumieć bok działki stanowiący bezpośrednią granicę z przestrzenią ogólnodostępną,

- 12) usługach - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności nie związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi,
- 13) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których ewentualna uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami szczególnymi nie przekracza terenu inwestycji, ani nie powoduje innych uciążliwości dla sąsiadów,
- 14) przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska,
- 15) reklamie - należy przez to rozumieć formy przestrzenne o charakterze reklamowym (np.: tablice, słupy, banery, szyldy, bilbordy, itp.) niosące przekaz informacyjny mogący wywierać wpływ na ludzką percepcję, trwale lub czasowo usytuowane w miejscach widocznych z (perspektywy) terenów publicznych, jednocześnie nie stanowiące elementu lokalnego systemu informacji turystycznej, oznakowania nazw i numerów ulic, szyldów zwyczajowo przyjętych do oznakowania siedzib organizacji państwowych lub samorządowych (np. urzędów, szkół, szpitali, parafii, itp.) oraz nie wymagające uregulowań odrębnymi przepisami. Z wyłączeniem urządzeń małej architektury umieszczanych w przestrzeni publicznej, służących do celów informacyjnych społeczności lokalnej.

## **DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE PLANU**

### **Rozdział 2. Ustalenia ogólne dla wszystkich terenów**

**§ 4. 1.** Dla całego obszaru objętego Uchwałą plan ustala:

- 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające terenów określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- 3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, powierzchnię biologicznie czynną oraz gabaryty obiektów i wskaźniki zabudowy,
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz rozbudowy systemu komunikacyjnego w obszarze obowiązywania ustaleń planu oraz wskaźniki w zakresie komunikacji dotyczące miejsc parkingowych dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego,

- 8) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu,
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

3. Plan nie ustala:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 2) zasad tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 4) rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także terenów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- 5) zasad wyposażenia i urządzania terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
- 6) przestrzeni publicznych.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) rów melioracyjny,
- 5) granice terenów zmeliorowanych,
- 6) pas zieleni izolacyjnej,
- 7) linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV wraz ze strefą potencjalnego oddziaływania – docelowo do likwidacji,
- 8) przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w pkt. 1, mają charakter postulowany lub informacyjny.

§ 6. 1. Plan wyodrębnia **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego** wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW**,
- 2) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZL**,

- 3) teren urządzeń infrastruktury technicznej - stacja trafo, oznaczony na rysunku planu symbolem **1EE**,
- 4) tereny dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL**.

§ 7. 1. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

2. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery poszczególnych terenów o danym przeznaczeniu podstawowym.

§ 8. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych określonych dla całego obszaru objętego planem (dział II, rozdział 2), oraz według ustaleń szczegółowych w zakresie obsługi komunikacyjnej (dział III, rozdział 3), w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną (dział III, rozdział 4) oraz w zakresie ich przeznaczenia, użytkowania, podziału i ochrony (dział III, rozdział 5).

### **DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU**

#### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej**

§ 9. 1. Plan ustala następujące zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu poprzez określenie dróg ogólnodostępnych, obsługujących komunikacyjnie obszar planu, w skład których wchodzi drogi o klasie dróg lokalnych **KDL**.

2. Dla terenów przestrzeni dróg ogólnodostępnych plan ustala:

- 1) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** klasę drogi „L” – lokalną, o szerokości w liniach rozgraniczających 15m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową; plan ustala wschodnią linię rozgraniczającą drogi,
- 2) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDL** klasę drogi „L” – lokalną, o szerokości w liniach rozgraniczających 16m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową,
- 3) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDL** klasę drogi „L” – lokalną, o szerokości w liniach rozgraniczających 15m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową; plan ustala północną linię rozgraniczającą drogi.

3. Plan dopuszcza obsługę działek budowlanych z dróg dojazdowych wewnętrznych nie oznaczonych w planie, wytyczonych przy dokonywaniu podziału wtórnego z założeniem, że minimalna szerokość w liniach rozgraniczających tych dróg nie będzie mniejsza niż 10m.

4. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg, plan zakazuje lokalizacji nowych budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego. Plan dopuszcza lokalizację zieleni, rowów odwadniających, elementów małej architektury, pojemników na odpady, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją tras oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg.

5. W zakresie wyposażenia dróg w infrastrukturę techniczną plan ustala:

- 1) adaptację w liniach rozgraniczających ulic, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, ze względu na stan techniczny lub na kolizję z istniejącym uzbrojeniem liniowym,
- 2) obowiązek lokalizacji projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji, w liniach rozgraniczających dróg, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości wynikających z przepisów odrębnych,
- 3) obowiązek realizacji systemu uzbrojenia na warunkach określonych poprzez właściwego zarządcę dla danej sieci (systemu).

**6.** W zakresie wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów plan ustala:

- 1) w terenach o podstawowym przeznaczeniu mieszkalnym – minimum 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie,
- 2) w terenach o dopuszczalnym przeznaczeniu usługowym minimum:
  - a) dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla zakładów usługowych – 40 miejsc na 100 zatrudnionych,
  - c) dla obiektów gastronomii – jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
  - d) dla obiektów obsługi finansowej - 7 stanowisk na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla pozostałych obiektów usługowych – dwa stanowiska na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 3) w przypadku realizacji zabudowy i przeznaczeniu mieszkaniowym z dopuszczeniem usług miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

**7.** Plan ustala obowiązek zagospodarowania i urządzenia powierzchni terenu przestrzeni ogólnodostępnych w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym.

**8.** W zakresie lokalizacji reklam i informacji komercyjnej w terenach dróg plan ustala:

- 1) zakaz lokalizacji reklam o powierzchni większej niż 3m<sup>2</sup>,
- 2) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w mieście,
- 3) zakaz malowania napisów reklamowych bezpośrednio na ogrodzeniach dostępnych z przestrzeni dróg i ciągów pieszych.

#### **Rozdział 4. Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi** **w infrastrukturę techniczną**

**§ 10. 1.** Plan ustala zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia, na warunkach określonych poprzez właściwego dla danej sieci (systemu) zarządcę.

2. Plan ustala adaptację w liniach rozgraniczających ulic istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, ze względu na stan techniczny lub na kolizję z istniejącym uzbrojeniem liniowym.

3. Plan ustala obowiązek lokalizacji projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji, w liniach rozgraniczających ulic, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości wynikających z przepisów odrębnych.

4. Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy kontenerowe stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenu lasu 1ZL, pod warunkiem, że uciążliwość tych urządzeń nie będzie wykroczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

5. Przyłączeniowe szafki gazowe i energetyczne należy lokalizować w miejscu dostępnym z przestrzeni dróg zapewniając do nich bezpośredni dostęp.

**§ 11.** W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) obowiązek zaopatrzenia terenu w wodę z sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i projektowaną; rozbudowę sieci wodociągowej stosownie do potrzeb lokalnych, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestora sieci,
- 2) przy rozbudowie i budowie wodociągów należy uwzględnić wymogi dotyczące p.poż. zaopatrzenia wodnego, w szczególności lokalizację hydrantów p.poż. oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych,
- 3) zaopatrzenie w wodę na cele ppoż. w ilościach przekraczających wydajność komunalnej sieci wodociągowej, należy zapewnić poprzez budowę zbiorników retencyjnych lub indywidualnych ujęć wody.

**§ 12. 1.** W zakresie odprowadzenie ścieków sanitarnych plan ustala:

- 1) obowiązek odprowadzania ścieków bytowo - gospodarczych w systemie kanalizacji zbiorczej, poprzez projektowaną sieć kanalizacyjną,
- 2) obowiązek podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu,
- 3) odbiornikiem ścieków docelowo będzie istniejący kolektor sanitarny V, zlokalizowany w ulicy Warzywniczej i jej projektowanym przedłużeniu, a dalej Grupowa Oczyszczalnia Ścieków w Łodzi.

2. Plan ustala zakaz wprowadzania nieczyszczonych i oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

**§ 13.** W zakresie odprowadzenia wód opadowych plan ustala:

- 1) obowiązek odprowadzania wód opadowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
- 2) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicy własnych działek i do istniejących rowów odwadniających, a następnie systemem rowów odwadniających do wód płynących,
- 3) obowiązek z utwardzonych terenów dróg odprowadzania podczyszczonych wód opadowych przez urządzenia ściekowe (płaskie, korytkowe lub kryte) i studzienki do

kanalizacji deszczowej, a do czasu jej wybudowania przykanalikiem lub ściekiem podchodnikowym do rowu przydrożnego, itp.,

- 4) plan nakazuje kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych na teren poza granicami własności,
- 5) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych, parkingów.

**§ 14. 1.** W zakresie elektroenergetyki plan ustala:

- 1) budowę sieci kablowej średniego napięcia 15 kV i napowietrzno – kablowej niskiego napięcia 0,4/0,231 kV oraz bezpośredni przesył energii elektrycznej do odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia,
- 2) budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w oparciu o warunki przyłączenia i umowy przyłączeniowe, zawierane przez właściwy Zakład Energetyczny z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci; ilość i lokalizacja stacji trafo SN/nn wynikać będzie ze zgłoszenia zapotrzebowania na moc w realizowanych inwestycjach,
- 3) lokalizowanie nowych stacji trafo 15/0,4 kV poza liniami rozgraniczającymi ulic, na wydzielonych działkach z bezpośrednim dostępem do dróg ogólnodostępnych,
- 4) likwidację istniejącej linii napowietrznej 15 kV, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) do czasu likwidacji istniejącej linii 15 kV - strefę potencjalnego oddziaływania o szerokości po 6m od osi linii na każdą stronę,
- 6) w strefie potencjalnego oddziaływania linii 15 kV, do czasu jej likwidacji, obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 7) możliwość zagospodarowania wyznaczonej strefy potencjalnego oddziaływania po likwidacji istniejącej linii energetycznej 15 kV, bez potrzeby zmiany ustaleń planu,
- 8) przebudowa istniejącej sieci elektroenergetycznej, która koliduje z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym może być zrealizowana w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci według przepisów odrębnych,
- 9) budowę liniowych odcinków sieci niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym.

**2.** Plan dopuszcza lokalizowanie poza wyznaczonymi obszarami stacji transformatorowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy linii rozgraniczającej ulicy (pomiędzy linią rozgraniczającą a odpowiednią linią zabudowy).

**3.** Plan dopuszcza lokalizację stacji trafo słupowych w liniach rozgraniczających ulic.

**§ 15.** W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia zrealizowanej w drodze oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDL**,
- 2) rozbudowę sieci w uzgodnieniu i na warunkach z właściwym Zakładem Gazowniczym, zgodnie z zasadami budowy gazociągów, zawartymi w aktualnie obowiązującym rozporządzeniu określającym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,

- 3) obowiązek realizowania szafek gazowych z zapewnieniem do nich bezpośredniego dostępu, uzgodnionym z właściwym zarządcą sieci; linia ogrodzenia powinna przebiegać w odległości minimum 0,5 m od istniejącego gazociągu,
- 4) możliwość dostawy gazu dla nowych odbiorców w przypadku, kiedy zostaną spełnione kryteria ekonomiczne dla dostawy gazu oraz zawarte odpowiednie porozumienia z odbiorcami.

**§ 16.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, z lokalnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania paliw ekologicznych tj. zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin (gaz, energia elektryczna, olej opałowy niskosiarkowy),
- 2) możliwość zaopatrzenia w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych tj. energia słońca, biomasy itp.

**§ 17.** W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego,
- 2) obowiązek zapewnienia łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych,
- 3) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

**§ 18.** W zakresie gospodarki odpadami plan ustala:

- 1) obowiązek gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy,
- 2) gromadzenie i selekcję odpadów w 4 typach oznaczonych pojemnikami:
  - a) na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,
  - b) surowce wtórne,
  - c) odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
  - d) wydzielone odpady niebezpieczne (w przypadku ich występowania).

## **Rozdział 5. Ustalenia szczegółowe dla terenów w zakresie ich przeznaczenia, użytkowania, podziału i ochrony**

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MW** plan ustala:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – dopuszczalne, nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, wbudowane w parterze budynku o funkcji podstawowej i tworzącej z nim zwartą całość architektoniczną, stanowiące maksimum 30 % całkowitej powierzchni użytkowej, plac zabaw dla dzieci, stacje transformatorowe.

- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
  - a) obowiązek na etapie przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę, przeprowadzenia badań geotechnicznych podłoża gruntowego ze względu na występujące w granicach terenu niekorzystne warunki gruntowo-wodne i dostosowanie do ich wyników sposobu posadowienia projektowanych obiektów budowlanych,
  - b) zakaz lokalizacji wysokościowych masztów telefonii komórkowej oraz wysokich (powyżej 15,0 m) przekaźników telekomunikacyjnych.
- 3) w zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów ze względu na znajdujące się na terenie linie elektroenergetyczne 15 kV:
  - a) w strefie potencjalnego oddziaływania linii 15 kV, do czasu jej likwidacji, zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - b) obowiązek uzgodnienia lokalizacji obiektów budowlanych zlokalizowanych w zasięgu strefy potencjalnego oddziaływania elektroenergetycznej linii średniego napięcia z odpowiednim Zakładem Energetycznym.
- 4) w zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów ze względu na występowanie na terenie istniejących urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji WZMiUM:
  - a) na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych,
  - b) obowiązek uzgodnienia projektu planowanych inwestycji ziemnych i kubaturowych na etapie pozwolenia na budowę z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych,
  - c) obowiązek zapewnienia dostępu do istniejących rowów melioracyjnych właściwemu zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych w celu konserwacji rowów, zapewnienia bezpieczeństwa ich użytkowania i ochrony przed ich ewentualnym, uciążliwym oddziaływaniem.
- 5) w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane, określonych na podstawie przepisów szczególnych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej oraz z wyjątkiem garaży, parkingów lub zespołów parkingów dla nie mniej niż 300 samochodów osobowych,
  - b) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowo - gospodarczych (także pochodzących z obecnie funkcjonującej produkcji rolniczej) do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ściekowych,
  - c) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny,
  - d) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i

produkcyjnej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych,

- e) klasyfikacja akustyczna jak dla zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu Ochrony Środowiska,
  - f) przy realizacji budynków, budowli i zagospodarowania terenu należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające, zgodnie z przepisami szczególnymi, parametry akustyczne na sąsiadujących terenach mieszkaniowych,
  - g) obowiązek realizowania pasa zieleni izolacyjnej (zgodnie z rysunkiem planu) o szerokości minimum 5 m w postaci pasów nasadzeń roślinnych (wysokiej i średniowysokiej, z 50% udziałem zieleni zimozielonej) z zastosowaniem gatunków roślin dostosowanych do pełnienia funkcji ochrony przed zanieczyszczeniami oraz funkcji izolacji optycznej i akustycznej.
- 6) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) lokalizacje zabudowy (z wyjątkiem stacji transformatorowych 15/0,4 kV) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) w przypadku realizowania ogrodzeń, obowiązek ich lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg ogólnodostępnych,
  - c) w przypadku realizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających tereny z przestrzenią ogólnodostępną, obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,8 m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 60 cm (zakaz stosowania ogrodzeń z wypełnieniami pełnymi),
  - d) całkowity zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach,
  - e) możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę,
  - f) możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:
    - powierzchnia całkowita reklam wolnostojących przy jednym wejściu do budynku nie może przekraczać 1 m<sup>2</sup>,
    - powierzchnia całkowita reklam umieszczonych na ścianie budynku przy jednym wejściu do budynku nie może przekraczać 1 m<sup>2</sup>,
    - powierzchnia całkowita reklam umieszczonych na budynkach mieszkalnych z dopuszczalnym przeznaczeniem usługowym nie może przekraczać 4m<sup>2</sup>,
    - zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie,
    - zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach.
- 7) w zakresie podziału nieruchomości:
- a) w ramach terenu **1MW** dopuszczalny podział działek, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie wielkości działki dzielonej o powierzchni nie mniejszej niż 95% powierzchni działki przed podziałem; warunkiem

wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie,

- b) dopuszczalny podział istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
- nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do dłuższej, istniejącej granicy działki dzielonej,
  - minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi) nowo wydzielonej działki 50,0 m,
  - wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 3 000 m<sup>2</sup>,
  - w przypadku realizowania budynków o mniej niż 7 lokalach plan dopuszcza minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki 25 m i minimalną wielkość nowo wydzielonej działki 1500 m<sup>2</sup>,
- c) zasady podziału nieruchomości zawarte w ppkt. a) i b) nie obowiązują dla wydzielania działek pod stacje transformatorowe i wydzielania działek pod układ drogowy wewnętrzny,
- d) obsługa komunikacyjna wszystkich nowo wydzielonych działek musi odbywać się tylko z istniejących lub wyznaczonych w planie dróg ogólnodostępnych lub z wyznaczonej drogi wewnętrznej, posiadającej bezpośrednie połączenie z drogą ogólnodostępną.
- 8) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
- budynki o przeznaczeniu podstawowym należy lokalizować jako wolnostojące,
  - wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – maksimum cztery kondygnacje, ostatnią kondygnację może stanowić poddasze użytkowe lub nieużytkowe; rzędna parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym, całkowita wysokość budynku od gruntu rodzimego do kalenicy maksimum 12,0 m,
  - w przypadku realizacji przeznaczenia dopuszczalnego, obowiązek lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych pod działalność usługową jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego zlokalizowanych w parterach budynków o funkcji podstawowej; plan nie dopuszcza lokalizacji budynków usługowych jako wolnostojących,
  - lokalizacja pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego; plan nie dopuszcza lokalizacji budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojących,
  - w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykonania dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce, zalecana kolorystyka – kolor ceramiki, całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich i jaskrawo czerwonych,
  - w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek

wykończenia elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce; kolorystyka budynków naturalna, dostosowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. kremowy, jasny żółty, biały itp.) z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,

- zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego,
- dachy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce lub w jednym zespole działek, należy projektować jako dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25°- 45°,

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni terenu,
- c) powierzchnia biologicznie czynna dla terenu minimum - 25% powierzchni terenu,
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,0,
- e) możliwość budowy na działce małych zbiorników retencyjnych zbierających wody opadowe z terenu zabudowy.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1EE** plan ustala:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu: przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń infrastruktury technicznej – stacja trafo.
- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: realizacja urządzeń i obiektów na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,9,
  - b) powierzchnia zabudowy – maksimum 90% powierzchni działki,
  - c) powierzchnię biologicznie czynną minimum 5% działki.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL** plan ustala:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - teren lasu,
  - b) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – elementy małej architektury związane z zagospodarowaniem rekreacyjnym.
- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
  - a) adaptację istniejących duktów leśnych z możliwością wykorzystania na ciągi pieszo-rowerowe i przejścia piesze,
  - b) zakaz wznoszenia budynków, elementów małej architektury na stałe związanych z gruntem,
  - c) zakaz lokalizacji sieci uzbrojenia.
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) obowiązek oznakowania tablicami informacyjnymi interesujących obiektów przyrodniczych,
  - b) zakaz grodzenia, wygradzania i przegradzania,
  - c) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących i nośników informacji komercyjnej.
- 4) w zakresie podziału nieruchomości dopuszcza się podział działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie wielkości działki dzielonej o powierzchni nie mniejszej 3000m<sup>2</sup>.

#### **DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE PLANU**

##### **Rozdział 6. Ustalenia wysokości stawki procentowej**

##### **od wzrostu wartości nieruchomości**

§ 22. 1. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** ustala w wysokości **15%**,
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1ZL** ustala w wysokości **0%**.

2. Dla działek będących własnością Miasta Konstantynowa Łódzkiego, stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, nie nalicza się.

##### **Rozdział 7. Ustalenia końcowe**

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza Burmistrzowi Konstantynowa Łódzkiego.

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