

UCHWAŁA NR XXVII / 218 / 12
RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM
z dnia 29 listopada 2012 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantinowa Łódzkiego

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) 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, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106 poz. 675; z 2011 r. Nr 21, poz.113, Nr 117, poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567) oraz w związku z Uchwałą nr XVII/198/08 Rady Miejskiej w Konstantinowie Łódzkim z dnia 31 stycznia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantinowa Łódzkiego, **Rada Miejska w Konstantinowie Łódzkim uchwala, co następuje:**

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantinowa Łódzkiego 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 nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będący 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, wyznaczają:

- 1) od zachodu –projektowana droga szybkiego ruchu S – 14;
- 2) od północy i od wschodu – granicami administracyjnymi miasta;
- 3) od południa – po północnej granicy działki nr ewid. 34 i po zachodniej i północnej granicy ulicy Srebrna Dąbrowa.

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

- 1) ustalenie zasad udostępniania i kształtowania terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową, mającą na celu umożliwienie przestrzennego rozwoju

miasta Konstantynowa Łódzkiego, z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju oraz z uwzględnieniem elementów środowiska naturalnego;

- 2) stworzenie przejrzystego układu komunikacyjnego, w celu obsługi nowych terenów;
- 3) 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. Ilekroć w niniejszej Uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;
- 2) **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;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej i obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej;
- 4) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, dojścia piesze, miejsca gromadzenia odpadów, place manewrowe, zieleń, elementy małej architektury w zakresie obiektów użytkowych związanych z przeznaczeniem terenu, oraz określone rodzaje przeznaczenia i urządzenia terenu w zakresie ustalonym w dziale III - ustalenia szczegółowe planu;
- 5) **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 wykluczeniem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) a także reklam o charakterze informacji komercyjnej (o działalności obiektów i podmiotów zlokalizowanych na danej nieruchomości). Linia nieprzekraczalna zabudowy nie obowiązuje w przypadku lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, urządzeń stacji paliw i innych urządzeń związanych z obsługą infrastruktury technicznej);
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej budowlanych liczoną jako rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię tej działki budowlanej;
- 7) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach działki budowlanej do całej powierzchni tej działki budowlanej;
- 8) **maksymalnej wysokości budynku** – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu gruntu rodzimego, przez który rozumie się poziom gruntu w odniesieniu do istniejącego, udokumentowanego jego stanu wysokościowego, do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki

budowlanej, lub terenu, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojsć pieszych, nieutwardzoną, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo, a także naturalne ciekły wodne i stawy;

- 10) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki stanowiący bezpośrednią granicę z drogą publiczną lub drogą wewnętrzną;
- 11) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 12) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć usługi ogólnie dostępne, służące zaspokajaniu popytu ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi, nastawione na przynoszenie dochodu (nastawione na zysk); są to m.in. usługi z zakresu handlu (hurtowego i detalicznego), finansowe, gastronomii, hotelowe, komunikacyjne (np. stacje paliw, stacje obsługi pojazdów itp.);
- 13) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których ewentualna uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami szczególnymi nie przekracza terenu inwestycji, ani nie powoduje innych uciążliwości dla sąsiadów;
- 14) **budynkach gospodarczych** – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów rolnych służących do obsługi budynku mieszkalnego, rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia, w ramach lokalizacji budynku gospodarczego można zrealizować garaż na nie więcej niż dwa stanowiska;
- 15) **przedsięwzięciu mogącym zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, lub dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być stwierdzony, w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska;
- 16) **reklamie** - należy przez to rozumieć formy przestrzenne o charakterze reklamowym (np.: tablice, słupy, banery, szyldy, bilbordy, ekrany multimedialne) 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 oraz nie wymagające uregulowań odrębnymi przepisami; umieszczanych w przestrzeni publicznej, służących do celów informacyjnych;
- 17) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć drogi oraz lokalizowane pod powierzchnią ziemi, na powierzchni ziemi albo nad powierzchnią ziemi przewody, urządzenia i obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 18) **gruncie rodzimym** – należy przez to rozumieć poziom gruntu w odniesieniu do istniejącego, udokumentowanego jego stanu wysokościowego, określonego na mapie sytuacyjno wysokościowej.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 2. Ustalenia ogólne dla wszystkich terenów

§ 4. 1. Dla całego obszaru objętego Uchwałą ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe i 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, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, wskaźniki intensywności zabudowy, powierzchnię biologicznie czynną oraz gabaryty obiektów i powierzchnię zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalanych na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) zasady obsługi w zakresie komunikacji, rozbudowy systemu komunikacyjnego, wskaźniki w zakresie komunikacji dotyczące miejsc parkingowych dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;
- 10) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych;
- 11) 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. Nie ustala się:

- 1) terenów górniczych, terenów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) granic obszarów objętych scalaniem i podziałem nieruchomości;
- 3) zasad ochrony zabytków współczesnych i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) granica administracyjna miasta;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) działka, która bez połączenia z działkami sąsiednimi nie może stanowić działki budowlanej;
- 6) obszary o warunkach geologiczno – inżynierskich utrudniających posadowienie budynków;

- 7) strefy bezpieczeństwa 12m (po 6m na stronę od osi linii) od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV;
- 8) konserwatorska strefa ochrony archeologicznej;
- 9) obiekty i tereny podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) tereny zmeliorowane,
 - b) rowy melioracyjne,
 - c) stanowiska archeologiczne;
- 10) przeznaczenie terenów.

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

§ 6. Wyodrębnia się **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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MNu** do **4MNu**;
- 2) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1Um** do **5Um**;
- 3) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku symbolami od **1R** do **7R**;
- 4) tereny wód powierzchniowych – rzeka Jasieniec, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1WS** do **3WS**;
- 5) teren drogi ekspresowej S – 14, oznaczonej na rysunku planu symbolami **1KDS**;
- 6) teren drogi głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolami **1KDG**;
- 7) teren drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolami **1KDZ**;
- 8) teren drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolami **1KDL**;
- 9) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **3KDD**.

§ 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 oraz według ustaleń szczegółowych w zakresie obsługi komunikacyjnej w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną oraz w zakresie ich przeznaczenia, użytkowania, podziału i ochrony.

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu poprzez:

- 1) system dróg publicznych, obsługujących komunikacyjnie obszar planu, w skład których wchodzi drogi o następujących klasach technicznych:
 - a) **KDS** – teren drogi ekspresowej S – 14,
 - b) **KDG** – teren drogi głównej,
 - c) **KDZ** – teren drogi zbiorczej,
 - d) **KDL** – teren drogi lokalnej,
 - e) **KDD** – tereny dróg dojazdowych;
- 2) dla terenów przestrzeni dróg publicznych ustala się:
 - a) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDS** – drogę klasy „S” – ekspresową o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – plan wyznacza część węzła „Aleksandrów – Konstantynów”, pozostała część węzła oraz drogi ekspresowej S – 14 realizowana będzie poza granicami niniejszego planu,
 - b) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDG** – drogę klasy „G” – główną o szerokości w liniach rozgraniczających 50,0m, jednojezdniową, dwupasową, w liniach rozgraniczających kontynuuje się drogę serwisową drogi ekspresowej S – 14,
 - c) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ** - klasę drogi „Z” – zbiorczą o szerokości całkowitej w liniach rozgraniczających 20,0m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową, w planie ustala się teren przeznaczony pod część drogi o szerokości 10,0m – pozostałą część projektuje się w granicach administracyjnych miasta Łódź,
 - d) dla drogi (fragment ulicy Dąbrowa) oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** - klasę drogi „L” – lokalną o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową, zakończoną placem manewrowym do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD** - klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową, zakończoną placem manewrowym do zawracania zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD** - klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m, 1/2 - jednojezdniową, dwupasową, zakończona placem manewrowym do zawracania zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDD** - klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową.

2. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL i 1KDD** zakończonych placem manewrowym do zawracania, docelowo plan ustala przelotowe zakończenie tych dróg skrzyżowaniami typu T z drogą do obsługi przyległego zagospodarowania w ciągu drogi ekspresowej S-14. Zmiana zakończenia dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL i 1KDD** z zakończonych w formie placu manewrowego na drogę przelotową nie wymaga zmiany ustaleń niniejszego planu.

3. Dopuszcza się dodatkowe pasy ruchu, w ramach realizacji skrętów, poszerzeń ulicy lub zjazdów na nieruchomości.

4. Dopuszcza się obsługę działek budowlanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNu, 3MNu, 4MNu, 3Um i 4Um** z dróg wewnętrznych nie oznaczonych w planie.

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

- 1) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu, do rowów melioracyjnych oraz do rzeki Jasieniec;
- 2) obowiązek, z utwardzonych terenów dróg, odprowadzania podczyszczonych 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.

§ 11. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) dla stanowiska archeologicznego **D-1** na części drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD** ustala się:
 - a) obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych przed wydaniem pozwolenia na budowę zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązek uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie badań archeologicznych,
 - c) obowiązek przeprowadzenia nadzorów archeologicznych nad wszystkimi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi;
- 2) ustanawia się konserwatorską strefę ochrony archeologicznej (wyznaczona graficznie na rysunku planu) od stanowiska archeologicznego **D-1**;
- 3) ustala się dla konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, na terenie dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDG, 1KDL, 1KDD** i **2KDD**, obejmującą obszar istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych:
 - a) obowiązek przeprowadzenia nadzorów archeologicznych nad wszystkimi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi,
 - b) obowiązek uzyskania zgody na prowadzenie nadzorów archeologicznych od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, nie później niż na 21 dni przed rozpoczęciem budowy inwestycji,
 - c) obowiązek wykonania badań archeologicznych w sytuacji ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego; w takiej sytuacji wszelkie prace budowlane należy przerwać a teren udostępnić do badań archeologicznych,
 - d) wszystkie nowoodkryte stanowiska archeologiczne należy zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o ich istnieniu,
 - e) możliwość powiększenia konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk archeologicznych i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych;
- 4) ustala się obowiązek uzgodnienia konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, wszystkich prac ziemnych związanych z inwestycjami liniowymi dłuższymi niż 20 m i szerszymi niż 30 cm, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 12. Zagospodarowanie terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

1. Na terenach istniejących urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji WZMiUM oraz rowów melioracyjnych ustala się:

- 1) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem, zapewniając jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie;

- 2) obowiązek uzgodnienia projektu planowanych inwestycji ziemnych i kubaturowych z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych;
- 3) obowiązek rozwiązania kolizji z istniejącymi rowami melioracyjnymi, zapewniając prawidłowe funkcjonowanie rowów melioracyjnych oraz prawidłowe stosunki wodne zapobiegając występowaniu okresowych podtopień i powodzi.

2. Ustala się obowiązek rozwiązania kolizji z rzeką Jasieniec zapewniając ekologiczną funkcję wód powierzchniowych oraz unikając pogorszenia stanu ekosystemów i terenów podmokłych bezpośrednio zależnych od wód, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Podziału nieruchomości w celu wyznaczenia dróg.

1. Szerokości dla dróg publicznych wyznaczonych w niniejszym planie określone zostały w §9 ust. 1, pkt 2).

2. Ustala się minimalną szerokość dróg wewnętrznych nie oznaczonych w niniejszym planie wytyczonych przy dokonywaniu podziału wtórnego nie mniejszą niż 8m w liniach rozgraniczających.

3. Przy dokonywaniu podziału wtórnego w celu wyznaczenia dróg wewnętrznych nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej oraz ustalenia określające prostopadłość i równoległość nowych granic podziału działki, przyjęte w ustaleniach szczegółowych dla terenów w zakresie podziału nieruchomości.

§ 14. 1. W zakresie wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów ustala się:

- 1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – co najmniej 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową – co najmniej 40 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 3) dla terenów handlowych – co najmniej 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 20m² powierzchni użytkowej;
- 4) dla obiektów gastronomii – co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 4 miejsca konsumenckie;
- 5) dla obiektów hotelowych – co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 2 miejsca noclegowe.

2. W przypadku realizacji na działce budowlanej przeznaczenia mieszkaniowego oraz usługowego, wskaźnik dotyczący miejsc postojowych należy określić odrębnie dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

3. W zakresie wyposażenia terenów zabudowy mieszkaniowej w miejsca postojowe dla samochodów plan ustala możliwość lokalizacji miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi o klasie dojazdowej lub lokalnej - za zgodą zarządcy drogi.

§ 15. Ustala się obowiązek zagospodarowania i urządzenia powierzchni terenu przestrzeni ogólnodostępnych w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym.

Rozdział 4. Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną

§ 16. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia, na warunkach określonych poprzez właściwego dla danej sieci (systemu) zarządcę.

2. Ustala się możliwość zachowania sieci w liniach rozgraniczających ulic, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy.

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

4. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy kontenerowe stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem, poza liniami rozgraniczającymi ulic.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się obowiązek uzgodnienia konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, wszystkich prac ziemnych związanych z infrastrukturalnymi inwestycjami liniowymi dłuższymi niż 20 m i szerszymi niż 30 cm, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) obowiązek zaopatrzenia terenu w wodę z miejskiej 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 uwzględniać wymogi dotyczące p.poż. zaopatrzenia wodnego, w szczególności lokalizację hydrantów p.poż. oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych;
- 3) konieczność budowy zbiorników retencyjnych, zbiorników przeciwpożarowych lub indywidualnych ujęć wody w przypadku gdy zapotrzebowanie na wodę do celów p.poż. przekracza wydajność komunalnej sieci wodociągowej.

§ 18. 1. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) obowiązek odprowadzania ścieków w systemie kanalizacji zbiorczej, poprzez projektowaną sieć kanalizacyjną;
- 2) ustala się obowiązek podłączenia wszystkich działek budowlanych do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu;
- 3) dopuszcza się do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego;
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji przepompowni ścieków na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy linii rozgraniczającej ulicy pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy.

2. Odbiornikiem ścieków będzie istniejący kolektor sanitarny V, zlokalizowany w ulicy Warzywniczej i jej projektowanym przedłużeniu.

3. Ustala się zakaz wprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków bytowych i komunalnych do rowów melioracyjnych, do gruntu i rzeki Jasieniec oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

4. Ustala się zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 19. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów dróg oraz terenów usługowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych 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) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów o podstawowym przeznaczeniu mieszkaniowym poprzez projektowaną sieć kanalizacji deszczowej lub na teren działki budowlanej powierzchniowo lub w systemie mieszanym: do gruntu lub do zbiornika na wody opadowe lub do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej i powierzchniowo do gruntu na teren działki budowlanej lub do zbiornika na wody opadowe;
- 4) obowiązek kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami działki budowlanej;
- 5) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych, parkingów.

§ 20. 1. W zakresie elektroenergetyki ustala się:

- 1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej istniejącą sieć napowietrzno – kablową średniego SN-15kV i niskiego napięcia;
- 2) zasilanie w energię elektryczną odbiorców w zabudowie usługowej z sieci kablowej średniego i niskiego napięcia; zasilanie w energię elektryczną odbiorców w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z sieci kablowej średniego napięcia i kablowo – napowietrznej niskiego napięcia; bezpośrednia dostawa energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 3) budowę sieci 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 będzie wynikać ze zgłoszenia zaopatrzenia na moc w realizowanych inwestycjach;
- 4) lokalizację projektowanej dwutorowej kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV „Koziny – Lublinek”.

2. Dopuszcza się przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, które kolidują z projektowanym zainwestowaniem; przebudowa istniejącej sieci może być realizowana w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego zarządcę sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Lokalizacja nowych stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi ulic na wydzielonych działkach budowlanych o powierzchni nie większej niż 100m² z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych.

4. W celu wyznaczenia działek dla stacji transformatorowych SN/nn nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej oraz ustalenia określające prostopadłość

i równoległość nowych granic podziału działki, przyjęte w ustaleniach szczegółowych dla terenów w zakresie podziału nieruchomości.

5. Dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy linii rozgraniczającej ulicy pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy.

§ 21. 1. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) rozbudowę sieci gazowej na warunkach określonych przez właściwy Zakład Gazowniczy;
- 3) na terenach zabudowy jednorodzinnej, lokalizację szafek w granicy ogrodzeń otwieranych na zewnątrz od strony drogi; w przypadku braku ogrodzenia w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci;
- 4) lokalizacja szafek na terenach zabudowy usługowej w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci.

2. Zasady budowy gazociągów w drogach muszą być zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem określającym warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię cieplną z:
 - a) indywidualnych źródeł ciepła wolnostojących lub wbudowanych w budynki mieszkaniowe jednorodzinne lub usługowe,
 - b) miejskiej sieci wody gorącej;
- 2) obowiązek stosowania paliw ekologicznych, zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin;
- 3) możliwość zaopatrzenia w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych tj. energia słońca, biomasy i inne.

§ 23. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) możliwość bezpośredniej obsługi 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) możliwość realizacji innych inwestycji z zakresu telekomunikacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 24. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek gromadzenia i selekcji odpadów na działkach budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta.

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

§ 25. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MNu do 4MNu**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług komercyjnych, powierzchnia zabudowy przeznaczona pod prowadzenie działalności usługowej nie może być większa niż 49% całkowitej powierzchni zabudowy działki budowlanej, na której będzie realizowana;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze, parkingi, elementy infrastruktury technicznej, na terenach oznaczonych symbolami **1MNu, 3MNu, 4MNu** drogi wewnętrzne.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 2) wyznacza się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MNu i 4MNu** strefę bezpieczeństwa 6,0m na stronę od osi istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV;
- 3) w strefie bezpieczeństwa linii 15kV:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) ustala się możliwość lokalizacji innych obiektów po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy sieci,
 - c) zakazuje się nasadzeń gatunków drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m;
- 4) w przypadku przebudowy bądź likwidacji napowietrznej linii średniego napięcia 15kV ustala się, że przepisy § 25 ust. 2 pkt 2) i 3) niniejszej uchwały przestają obowiązywać;
- 5) wyznacza się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4MNu** pas technologiczny projektowanej dwutorowej linii elektroenergetycznej kablowej 110kV;
- 6) ustala się obowiązek uzgodnienia z właściwym zarządcą linii zagospodarowanie w pasie technologicznym od linii kablowej 110kV;
- 7) ustala się na terenach oznaczonych symbolami **1MNu, 2MNu i 4MNu**, w obszarach o warunkach geologiczno – inżynierskich utrudniających posadowienie budynków (oznaczonych graficznie na rysunku planu), konieczność 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;
- 8) zakazuje się na terenie oznaczonym symbolem **1MNu** lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 5,0 m od skrajnej krawędzi rowu melioracyjnego.

3. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, ze względu na występowanie na tych terenach istniejących urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji WZMiUM ustala się:

- 1) na części terenów oznaczonych symbolami **1MNu i 3MNu**, na których występują urządzenia melioracyjne:
 - a) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem, zapewniając 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) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych - wystąpienie do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze,
 - d) obowiązek utrzymania urządzeń melioracyjnych przez właścicieli działek budowlanych, na których zlokalizowane są urządzenia melioracyjne, naprawę i konserwację urządzeń melioracyjnych w granicach działki budowlanej w tym na konserwację rowu melioracyjnego, w terminach i z częstotliwością zapewniającą jego dobry stan techniczny (nie rzadziej niż raz w roku kalendarzowym);
- 2) na terenie **1MNu** obowiązek zachowania istniejącego rowu melioracyjnego, wskazanego na rysunku planu; ze względu na zwiększony odbiór wód drenarskich i powierzchniowych z terenu nowego zagospodarowania dopuszcza się remont umocnień dna i skarp oraz pogłębienie istniejącego rowu;
 - 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1MNu** obowiązek zapewnienia dostępu do istniejącego rowu melioracyjnego (nr R-J19) właściwemu zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych w celu konserwacji rowu, zapewnienia bezpieczeństwa jego użytkowania i ochrony przed jego ewentualnym, uciążliwym oddziaływaniem.

4. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszej Uchwały, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków komunalnych do gruntu, wód powierzchniowych i do rowów melioracyjnych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 3) zakazuje się prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej, nie dotyczy inwestycji z zakresu telekomunikacji;
- 4) zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, z wyjątkiem sytuacji gdy przepisy odrębne stanowią inaczej;
- 5) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu Ochrony Środowiska;
- 6) ustala się na terenach **1MNu** i **4MNu** maksymalną ochronę istniejących zadrzewień (samosiejki), nie kolidujących z projektowanym zamierzeniem inwestycyjnym.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się dla stanowisk archeologicznych **D-1** i **K-17** na części terenu **4MNu** i dla stanowiska archeologicznego **D-1** na części terenu **2MNu**:
 - a) obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych przed wydaniem pozwolenia na budowę zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

- b) obowiązek uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie badań archeologicznych,
 - c) obowiązek przeprowadzenia nadzorów archeologicznych nad wszystkimi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi;
- 2) ustanawia się konserwatorską strefę ochrony archeologicznej (wyznaczoną graficznie na rysunku planu) od stanowisk archeologicznych **D-1 i K-17**;
 - 3) ustala się dla konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4MNu** oraz na części terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNu i 2MNu**, obejmującą obszar istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych:
 - a) obowiązek przeprowadzenia nadzorów archeologicznych nad wszystkimi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi,
 - b) obowiązek uzyskania zgody na prowadzenie nadzorów archeologicznych od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, nie później niż na 21 dni przed rozpoczęciem budowy inwestycji,
 - c) obowiązek wykonania badań archeologicznych w sytuacji ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego; w takiej sytuacji wszelkie prace budowlane należy przerwać a teren udostępnić do badań archeologicznych,
 - d) wszystkie nowoodkryte stanowiska archeologiczne należy zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o ich istnieniu,
 - e) możliwość powiększenia konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk archeologicznych i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych;
 - 4) ustala się obowiązek uzgodnienia konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, wszystkich prac ziemnych związanych z inwestycjami liniowymi dłuższymi niż 20 m i szerszymi niż 30 cm, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

6. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zakaz stosowania w ogrodzeniach pręseł z prefabrykatów betonowych;
- 3) zakaz grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu;
- 4) w przypadku realizacji ogrodzenia wzdłuż istniejącego, wskazanego do zachowania rowu melioracyjnego (nr R-J19) na terenie oznaczonym symbolem **1MNu** obowiązek lokalizacji ogrodzenia w odległości 1,5 m od skrajnej krawędzi rowu melioracyjnego;
- 5) możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:
 - a) powierzchnia całkowita reklam (znaków i szyldów) wolnostojących w ramach jednej działki budowlanej nie może przekraczać $2m^2$,
 - b) powierzchnia całkowita reklam (znaków i szyldów) umieszczonych na budynkach mieszkalno-usługowych nie może przekraczać $2m^2$,
 - c) powierzchnia całkowita reklam (znaków i szyldów) umieszczonych na budynkach innych niż mieszkalne nie może przekraczać $2m^2$,
 - d) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w mieście,

- e) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach,
- f) zakaz lokalizacji ekranów multimedialnych niosących przekaz reklamowy.

7. W zakresie podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; 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;
- 2) dopuszcza się możliwość podziału terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNu** przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 19,0 m,
 - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - d) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z wyznaczonych w planie dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 1KDD, 3KDD** oraz z niewyznaczonych w planie dróg wewnętrznych;
- 3) dopuszcza się możliwość podziału terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MNu** przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 25,0 m,
 - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1600 m²,
 - d) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z wyznaczonych w planie dróg ogólnodostępnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDD**, oraz z drogi **KDL** znajdującej się poza granicami opracowania niniejszego planu miejscowego;
- 4) dopuszcza się możliwość podziału terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MNu** przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 20,0 m,
 - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - d) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z wyznaczonych w planie dróg ogólnodostępnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL, 1KDD, 3KDD** oraz z drogi **KDL** znajdującej się poza granicami opracowania niniejszego planu miejscowego i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w niniejszym planie;
- 5) dopuszcza się możliwość podziału terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MNu** przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 20,0 m,
 - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m²,

- d) wszystkie nowowydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z wyznaczonych w planie drogi ogólnodostępnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD** z drogi **KDD** znajdującej się poza granicami opracowania niniejszego planu miejscowego i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w niniejszym planie;
- 6) w przypadku konieczności przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości należy wykonać na zasadach i warunkach określonych w § 25 ust. 7 pkt 1) – 5) lit a), b), c) niniejszej uchwały.

8. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dopuszcza się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej, polegające na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i odbudowie z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt. 3; dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub budynków rozbudowywanych plan dopuszcza stosowanie: innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaskich, jeżeli takie występują w rozbudowywanym budynku, stosowanie dachów wielospadowych itp.;
- 2) dopuszcza się dla istniejących budynków znajdujących się pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy możliwość remontu, nadbudowy i wymiany dachu; rozbudowę takiego budynku należy wykonać z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt. 3;
- 3) ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne należy lokalizować jako wolnostojące,
 - b) budynki usługowe należy lokalizować jako wolnostojące lub jako pomieszczenia wbudowane w budynek o funkcji mieszkalnej lub dobudowane do budynku mieszkalnego tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego,
 - c) budynki gospodarcze i garaże należy lokalizować jako wolnostojące lub jako pomieszczenia jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub usługowego lub dobudowane do budynku mieszkalnego lub usługowego, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego,
 - d) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne; w tym druga kondygnacja realizowana jako poddasze użytkowe, rzędna parteru nie więcej niż 65 cm ponad gruntem rodzimym, wysokość budynku nie więcej niż 10,0 m,
 - e) wysokość budynków usługowych nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne; rzędna parteru nie więcej niż 65 cm ponad gruntem rodzimym, wysokość budynku nie więcej niż 10,0 m,
 - f) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja nadziemna, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 5,0 m,
 - g) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków,
 - h) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),
 - i) dachy budynków o spadku połaci dachowych od 25° do 45°;
- 4) ustala się powierzchnię zabudowy nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;

- 6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy nie więcej niż 1,0.

§ 26. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1Um do 5Um.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, powierzchnia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być większa niż 30% całkowitej powierzchni zabudowy działki budowlanej, na której będzie realizowana;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze, parkingi, elementy infrastruktury technicznej, na terenach oznaczonych symbolami **3Um** i **4Um** drogi wewnętrzne.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 2) ustala się na części terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Um**, **3Um** i **4Um** podlegających bezpośredniemu oddziaływaniu drogi ekspresowej S – 14 obowiązek przy lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi zastosowanie przez inwestorów środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu zgodnego z polskimi przepisami i normami, zwłaszcza z obowiązującą ustawą Prawo ochrony środowiska oraz obowiązującym Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Um**, **3Um** i **5Um** wyznacza się strefę bezpieczeństwa 6,0m na stronę od osi istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV;
- 4) w strefie bezpieczeństwa linii 15kV:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) ustala się możliwość lokalizacji innych obiektów po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy sieci,
 - c) zakazuje się nasadzeń gatunków drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m;
- 5) w przypadku przebudowy bądź likwidacji napowietrznej linii średniego napięcia 15kV ustala się, że przepisy §26 ust. 2 pkt. 3) i 4) niniejszej uchwały przestają obowiązywać;
- 6) wyznacza się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Um**, **3Um**, **4Um** i **5Um** pas technologiczny projektowanej dwutorowej linii elektroenergetycznej kablowej 110kV;
- 7) ustala się obowiązek uzgodnienia z właściwym zarządcą linii kablowej 110kV, zagospodarowanie w pasie technologicznym projektowanej linii;
- 8) zakazuje się na terenie oznaczonym symbolem **4Um** lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 5,0 m od skrajnej krawędzi rowu melioracyjnego;
- 9) ustala się na terenach oznaczonych symbolami **3Um** i **5Um** w obszarach o warunkach geologiczno –inżynierskich utrudniających posadowienie budynków (oznaczonych graficznie na rysunku planu), konieczność 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.

3. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, ze względu na występowanie na tych terenach istniejących urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji WZMiUM ustala się:

- 1) na części terenów, na których występują urządzenia melioracyjne:
 - a) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem, zapewniając jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych,
 - b) na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne obowiązek uzgodnienia projektu planowanych inwestycji ziemnych i kubaturowych, na etapie pozwolenia na budowę z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych,
 - c) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych - wystąpienie do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze,
 - d) obowiązek utrzymania urządzeń melioracyjnych przez właścicieli działek budowlanych, na których zlokalizowane są urządzenia melioracyjne, naprawę i konserwację urządzeń melioracyjnych w granicach działki budowlanej w tym na konserwację rowu melioracyjnego, w terminach i z częstotliwością zapewniającą jego dobry stan techniczny (nie rzadziej niż raz w roku kalendarzowym);
- 2) na terenie **4Um** obowiązek zachowania istniejącego rowu melioracyjnego, wskazanego na rysunku planu; ze względu na zwiększony odbiór wód drenarskich i powierzchniowych z terenu nowego zagospodarowania dopuszcza się remont umocnień dna i skarp oraz pogłębienie istniejącego rowu;
- 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4Um** obowiązek zapewnienia dostępu do istniejącego rowu melioracyjnego (nr R-J17) właściwemu zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych w celu konserwacji rowu, zapewnienia bezpieczeństwa jego użytkowania i ochrony przed jego ewentualnym, uciążliwym oddziaływaniem.

4. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszej Uchwały, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków komunalnych do gruntu i do rowów melioracyjnych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 3) zakazuje się prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej, nie dotyczy inwestycji z zakresu telekomunikacji;
- 4) zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, z wyjątkiem sytuacji gdy przepisy odrębne stanowią inaczej;
- 5) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu Ochrony Środowiska;
- 6) ustala się na terenach **4Um** i **5Um** maksymalną ochronę istniejących zadrzewień

(samosiejki), nie kolidujących z projektowanym zamierzeniem inwestycyjnym.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się dla stanowiska archeologicznego **K-17** na części terenu **5Um**:
 - a) obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych przed wydaniem pozwolenia na budowę zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązek uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie badań archeologicznych,
 - c) obowiązek przeprowadzenia nadzorów archeologicznych nad wszystkimi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi;
- 2) ustanawia się konserwatorską strefę ochrony archeologicznej (wyznaczoną graficznie na rysunku planu) od stanowisk archeologicznych **D-1** i **K-17**;
- 3) ustala się dla konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5Um** oraz na części terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1Um** do **4Um**, obejmującą obszar istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych:
 - a) obowiązek przeprowadzenia nadzorów archeologicznych nad wszystkimi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi,
 - b) obowiązek uzyskania zgody na prowadzenie nadzorów archeologicznych od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, nie później niż na 21 dni przed rozpoczęciem budowy inwestycji,
 - c) obowiązek wykonania badań archeologicznych w sytuacji ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego; w takiej sytuacji wszelkie prace budowlane należy przerwać a teren udostępnić do badań archeologicznych,
 - d) wszystkie nowoodkryte stanowiska archeologiczne należy zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o ich istnieniu,
 - e) możliwość powiększenia konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk archeologicznych i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych;
- 4) ustala się obowiązek uzgodnienia konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, wszystkich prac ziemnych związanych z inwestycjami liniowymi dłuższymi niż 20 m i szerszymi niż 30 cm, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

6. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zakaz stosowania w ogrodzeniach przęsł z prefabrykatów betonowych;
- 3) w przypadku realizacji ogrodzenia wzdłuż istniejącego, wskazanego do zachowania rowu melioracyjnego (nr R-J17) na terenie oznaczonym symbolem **4Um** obowiązek lokalizacji ogrodzenia w odległości 1,5 m od skrajnej krawędzi rowu melioracyjnego;
- 4) zakazuje się grodzienia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu;
- 5) możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:
 - a) powierzchnia całkowita reklam (znaków i szyldów) wolnostojących w ramach jednej działki budowlanej nie może przekraczać 2m²,

- b) powierzchnia całkowita reklam (znaków i szyldów) umieszczonych na budynkach mieszkalno - usługowych nie może przekraczać $2m^2$,
- c) powierzchnia całkowita reklam (znaków i szyldów) umieszczonych na budynkach innych niż mieszkalne nie może przekraczać $2m^2$,
- d) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie,
- e) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach,
- f) zakaz lokalizacji ekranów multimedialnych niosących przekaz reklamowy.

7. W zakresie podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; 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;
- 2) dopuszcza się możliwość podziału terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Um** przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 20,0 m,
 - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż $1200 m^2$,
 - d) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z wyznaczonej w planie drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**;
- 3) dopuszcza się możliwość podziału terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2Um** przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 20,0 m,
 - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż $1500 m^2$,
 - d) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z wyznaczonych w planie dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD**, **1KZD**;
- 4) dopuszcza się możliwość podziału terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3Um** przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do istniejących podziałów działek,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 20,0 m,
 - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż $1000 m^2$,
 - d) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z wyznaczonej w planie dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL** i **1KDD** oraz z niewyznaczonych w planie dróg wewnętrznych;
- 5) dopuszcza się możliwość podziału terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4Um** przy spełnieniu następujących warunków:

- a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 20,0 m,
 - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - d) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z wyznaczonych w planie drogi ogólnodostępnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** oraz z niewyznaczonych w planie dróg wewnętrznych;
- 6) dopuszcza się możliwość podziału terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **5Um** przy spełnieniu następujących warunków:
- a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 20,0 m,
 - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - d) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z drogi **KDD** znajdującej się poza granicami opracowania niniejszego planu miejscowego;
- 7) w przypadku konieczności przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości należy wykonać na zasadach określonych w §26 ust. 7 pkt 1)-6) lit. a), b), c) niniejszej uchwały;
- 8) działka o nr ewid. 11 w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **4Um** nie może być zabudowana jako odrębna nieruchomość; na w/w działce plan dopuszcza realizację zabudowy zgodne z przeznaczeniem określonym w niniejszej uchwale pod warunkiem połączenia tej działki z działkami sąsiednimi w celu uzyskania parametrów działki budowlanej i dostępu do drogi publicznej;
- 9) po realizacji drogi ekspresowej S-14, oraz po umożliwieniu obsługi komunikacyjnej działki, o której mowa w pkt. 8) z dróg serwisowych drogi ekspresowej S-14, działka ta stanie się działką budowlaną.

8. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej, polegające na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i odbudowie z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt. 2; dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub budynków rozbudowywanych plan dopuszcza stosowanie: innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaskich, jeżeli takie występują w rozbudowywanym budynku, stosowanie dachów wielospadowych itp.;
- 2) ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki usługowe należy lokalizować jako wolnostojące,
 - b) budynki mieszkalne należy lokalizować jako wolnostojące,
 - c) dopuszcza się na działce budowlanej lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego,
 - d) budynki gospodarcze i garaże należy lokalizować jako wolnostojące lub jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku usługowego lub mieszkalnego lub dobudowane do budynku usługowego lub mieszkalnego, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego,
 - e) wysokość budynków usługowych nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne; rzędna parteru nie więcej niż 65 cm ponad gruntem rodzimym, wysokość budynku nie więcej niż 12,0 m,
 - f) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne; w

- tym druga kondygnacja realizowana jako poddasze użytkowe, rzędna parteru nie więcej niż 65 cm ponad gruntem rodzimym, wysokość budynku nie więcej niż 10,0 m,
- g) wysokość budynków garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja nadziemna, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 5,0 m,
 - h) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków,
 - i) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),
 - j) dachy budynków o spadku połaci dachowych od 15° do 45°;
- 3) ustala się powierzchnię zabudowy nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy nie więcej niż 1,5.

§ 27. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1R do 7R**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe –tereny rolnicze;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – obiekty, urządzenia i sieć infrastruktury technicznej, na terenie **3R** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 2) wyznacza się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **3R, 6R i 7R** strefę bezpieczeństwa 6,0m na stronę od osi istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV;
- 3) zakazuje się w strefie bezpieczeństwa linii 15kV nasadzeń gatunków drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m;
- 4) wyznacza się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **6R i 7R** pas technologiczny projektowanej dwutorowej linii elektroenergetycznej kablowej 110kV;
- 5) ustala się obowiązek uzgodnienia z właściwym zarządcą linii zagospodarowanie w pasie technologicznym od linii kablowej 110kV.

3. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, ze względu na występowanie na tych terenach istniejących urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji WZMiUM ustala się:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami **1R, 2R, 4R**, i na części terenów oznaczonych symbolami **3R i 6R**, na których występują urządzenia melioracyjne:
 - a) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem, zapewniając jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych,
 - b) na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne obowiązek uzgodnienia projektu planowanych inwestycji ziemnych i kubaturowych, na etapie pozwolenia na budowę z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych,
 - c) obowiązek utrzymania urządzeń melioracyjnych przez właścicieli działek budowlanych, na których zlokalizowane są urządzenia melioracyjne, naprawę i konserwację urządzeń melioracyjnych w granicach działki budowlanej w tym na konserwację rowu melioracyjnego, w terminach i z częstotliwością zapewniającą jego dobry stan techniczny (nie rzadziej niż raz w roku kalendarzowym);
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 3R, 4R, 6R** obowiązek

zachowania istniejących rowów melioracyjnych (R-J17, R-J18, R-J19, R-J20) wskazanych na rysunku planu; ze względu na zwiększony odbiór wód drenarskich i powierzchniowych z terenu nowego zagospodarowania dopuszcza się remont umocnień dna i skarp oraz pogłębienie istniejącego rowu;

- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 3R, 4R, 6R** obowiązek zapewnienia dostępu do istniejących rowów melioracyjnych (nr R-J17, R-J18, R-J19, R-J20) właściwemu zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych w celu konserwacji rowu, zapewnienia bezpieczeństwa jego użytkowania i ochrony przed jego ewentualnym, uciążliwym oddziaływaniem.

4. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków komunalnych do gruntu, wód powierzchniowych i do rowów melioracyjnych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 2) ustala się dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3R** klasyfikację akustyczną jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu Ochrony Środowiska;
- 3) zakazuje się zmiany stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej;
- 4) ustala się maksymalną ochronę istniejących zadrzewień (samosiejki), nie kolidujących z pracami związanymi z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym oraz z budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- 5) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyjątkiem z pracami związanymi z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym oraz z budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się dla stanowisk archeologicznych **D-1** i **K-17** na części terenu **7R** i dla stanowiska archeologicznego **K-17** na części terenu **6R**:
 - a) obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych przed wydaniem pozwolenia na budowę zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązek uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie badań archeologicznych,
 - c) obowiązek przeprowadzenia nadzorów archeologicznych nad wszystkimi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi;
- 2) ustanawia się konserwatorską strefę ochrony archeologicznej (wyznaczoną graficznie na rysunku planu) od stanowisk archeologicznych **D-1** i **K-17**;
- 3) ustala się dla konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1R** do **7R**, obejmującą obszar istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych:
 - a) obowiązek przeprowadzenia nadzorów archeologicznych nad wszystkimi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi,
 - b) obowiązek uzyskania zgody na prowadzenie nadzorów archeologicznych od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, nie później niż na 21 dni przed rozpoczęciem budowy inwestycji,

- c) obowiązek wykonania badań archeologicznych w sytuacji ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego; w takiej sytuacji wszelkie prace budowlane należy przerwać a teren udostępnić do badań archeologicznych,
 - d) wszystkie nowoodkryte stanowiska archeologiczne należy zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o ich istnieniu,
 - e) możliwość powiększenia konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk archeologicznych i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych;
- 4) ustala się obowiązek uzgodnienia konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, wszystkich prac ziemnych związanych z inwestycjami liniowymi dłuższymi niż 20 m i szerszymi niż 30 cm, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

6. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz realizacji nowej zabudowy;
- 2) na terenie **3R** możliwość przebudowy, nadbudowy, rozbudowy i odbudowy istniejącego budynku tylko poza strefą zalewową oznaczoną graficznie na rysunku planu;
- 3) w przypadku realizowania ogrodzeń:
 - a) zakazuje się stosowania w ogrodzeniach przęsł z prefabrykatów betonowych,
 - b) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu;
- 4) możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:
 - a) powierzchnia całkowita reklam (znaków i szyldów) wolnostojących w ramach jednej działki budowlanej nie może przekraczać 1m^2 ,
 - b) powierzchnia całkowita reklam (znaków i szyldów) umieszczonych na budynkach mieszkalnych nie może przekraczać 1m^2 ,
 - c) powierzchnia całkowita reklam (znaków i szyldów) umieszczonych na budynkach innych niż mieszkalne nie może przekraczać 2m^2 ,
 - d) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie,
 - e) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach,
 - f) zakaz lokalizacji ekranów multimedialnych niosących przekaz reklamowy.

7. W zakresie podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; 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;
- 2) dopuszcza się możliwość podziału terenu zgodnie z przepisami odrębnymi regulującymi możliwość podziału nieruchomości na terenach rolniczych.

8. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej na terenie **3R**, polegające na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i odbudowie z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w

pkt. 2; dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub budynków rozbudowywanych plan dopuszcza stosowanie: innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaskich, jeżeli takie występują w rozbudowywanym budynku, stosowanie dachów wielospadowych itp.;

- 2) ustala się zasady i warunki kształtowania istniejącej zabudowy na terenie **3R** w przypadku jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i odbudowy:
 - a) budynki mieszkalne należy lokalizować jako wolnostojące,
 - b) budynki gospodarcze i garaże należy lokalizować jako wolnostojące lub jako pomieszczenia jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do budynku mieszkalnego, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego,
 - c) wysokość budynku mieszkalnego nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne; w tym druga kondygnacja realizowana jako poddasze użytkowe, rzędna parteru nie więcej niż 65 cm ponad gruntem rodzimym, wysokość budynku nie więcej niż 10,0 m,
 - d) wysokość budynków garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja nadziemna, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 5,0 m,
 - e) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków,
 - f) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),
 - g) dachy budynków o spadku połaci dachowych od 25° do 45°;
- 3) ustala się powierzchnię zabudowy nie więcej niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy nie więcej niż 0,2.

§ 28. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1WS do 3WS**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe –tereny wód powierzchniowych – rzeka Jasieniec;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – elementy infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, ze względu na występowanie na tych terenach istniejących urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji WZMiUM ustala się obowiązek zapewnienia dostępu do istniejącego cieku właściwemu zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych w celu konserwacji, zapewnienia bezpieczeństwa jego użytkowania i ochrony przed jego ewentualnym, uciążliwym oddziaływaniem.

3. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się naruszania naturalnego charakteru cieku oraz jego zasypywania, z wyjątkiem koniecznych zmian w tym zakresie, wynikających z potrzeb wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu drogowego;
- 2) zakazuje się zmiany stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej.

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się dla stanowiska archeologicznego **K-17** na części terenu **3WS**:

- a) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków budowy urządzeń wodnych i regulacji wód (w tym budowy lokalnych zbiorników retencyjnych),
 - b) obowiązek uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie badań archeologicznych,
 - c) obowiązek przeprowadzenia nadzorów archeologicznych nad wszystkimi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi;
- 2) ustanawia się konserwatorską strefę ochrony archeologicznej (wyznaczoną graficznie na rysunku planu) od stanowisk archeologicznych **D-1** i **K-17**;
- 3) ustala się dla konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, obejmującą obszar istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych:
- a) obowiązek przeprowadzenia nadzorów archeologicznych nad wszystkimi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi,
 - b) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków budowy urządzeń wodnych i regulacji wód (w tym budowy lokalnych zbiorników retencyjnych),
 - c) obowiązek uzyskania zgody na prowadzenie nadzorów archeologicznych od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, nie później niż na 21 dni przed rozpoczęciem budowy inwestycji,
 - d) obowiązek wykonania badań archeologicznych w sytuacji ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego; w takiej sytuacji wszelkie prace budowlane należy przerwać a teren udostępnić do badań archeologicznych,
 - e) wszystkie nowoodkryte stanowiska archeologiczne należy zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o ich istnieniu,
 - f) możliwość powiększenia konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk archeologicznych i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych;
- 4) ustala się obowiązek uzgodnienia konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, wszystkich prac ziemnych związanych z inwestycjami liniowymi dłuższymi niż 20 m i szerszymi niż 30 cm, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

5. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu może polegać wyłącznie na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód;
- 2) zakaz naruszania naturalnego charakteru cieku oraz jego zasypywania, z wyjątkiem koniecznych zmian w tym zakresie, wynikających z potrzeb wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu drogowego;
- 3) zakaz utwardzania brzegów cieku;
- 4) zakaz przegradzania terenu cieku;
- 5) obowiązek uzgodnienia projektu planowanych inwestycji na cieku na etapie pozwolenia na budowę z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych;
- 6) zakaz grodzenia w linii skarpy cieku;

6. W zakresie podziału nieruchomości dopuszcza się możliwość podziału terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE PLANU
Rozdział 6 . Ustalenia wysokości stawki procentowej
od wzrostu wartości nieruchomości

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

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MNu do 4MNu** w wysokości **30%**;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1Um do 5Um** w wysokości **30%**.

Rozdział 7. Ustalenia końcowe

§ 30. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza Burmistrzowi Konstancy Nowa Łódzkiego.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej
w Konstancy Nowa Łódzkiem

/ - / Andrzej Owczarek