

**UCHWAŁA NR IX / 70 / 11**  
**RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM**  
**z dnia 7 lipca 2011 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 2003 roku Nr 80 poz. 717, z 2004 roku Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 roku Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 roku Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 roku Nr 127, poz. 880, z 2008 roku Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 roku Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871, z 2011 r. Nr 32, poz. 159), art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591, z 2002 roku Nr 23 poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 roku Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 roku Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 roku Dz. U. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 roku Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 roku Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 roku Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 roku Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 roku Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675) w związku z Uchwałą nr VI/65/07 Rady Miejskiej w Konstantinowie Łódzkim z dnia 29 marca 2007 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, położonego pomiędzy projektowaną drogą szybkiego ruchu S14, a ulicą Spółdzielczą, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść Uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:2000, 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 północy** – północna linia rozgraniczająca drogi – ulicy Srebrna – Dąbrowa;
- 2) **od zachodu** – wschodnia linia rozgraniczająca projektowanej drogi szybkiego ruchu S14;
- 3) **od wschodu** – zachodnia linia rozgraniczająca drogi – ulicy Spółdzielczej;
- 4) **od południa** – południowa linia rozgraniczająca drogi - ulicy Łódzkiej.

**§ 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, usługową oraz terenów produkcyjnych, składów i magazynów, mających na celu umożliwienie przestrzennego rozwoju miasta Konstaktynowa 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 linii, 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) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć zabudowaną budynkami działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię tej działki budowlanej;
- 8) **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;
- 9) **maksymalnej wysokości zabudowy** – 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;
- 10) **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 dojeżdżających pieszych, nieutwardzoną, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo, a także naturalne ciekły wodne i stawy;
  - 11) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki stanowiący bezpośrednią granicę z drogą publiczną lub drogą wewnętrzną;
  - 12) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
  - 13) **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, komunikacyjne (np. stacje paliw, stacje obsługi pojazdów itp.);
  - 14) **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;
  - 15) **budynkach gospodarczych** – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu, służących do obsługi budynku mieszkalnego i rekreacji, a także ich otoczenia, w ramach lokalizacji budynku gospodarczego można zrealizować garaż na nie więcej niż dwa stanowiska;
  - 16) **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 obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszej Uchwały;
  - 17) **reklamie** - należy przez to rozumieć formy przestrzenne o charakterze reklamowym (np.: tablice, słupy, banery, szyldy, bilbordy, itp., z wyłączeniem ekranów multimedialnych) 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;
  - 18) **strefa bezpieczeństwa dla gazociągu wysokiego ciśnienia** - należy przez to rozumieć pas terenu o określonej szerokości w otoczeniu przewodu gazowego wyznaczony podstawowymi (minimalnymi) odległościami gazociągu od obiektów terenowych;
  - 19) **strefa bezpieczeństwa dla linii elektroenergetycznych napowietrznych wysokiego napięcia** - należy przez to rozumieć strefę oddziaływania linii przesyłowych wysokiego napięcia zajmującą pas terenu o określonej szerokości, który ze względu na ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym, szkodliwym dla ludzi i środowiska oraz ze

względu na potrzeby eksploatacyjne wymaga ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym terenu.

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

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

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

- 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 przyrodniczego, 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) zasady i warunki podziału nieruchomości;
- 8) zasady obsługi w zakresie komunikacji, rozbudowy systemu komunikacyjnego, wskaźniki w zakresie komunikacji dotyczące miejsc parkingowych dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;
- 9) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych;
- 10) 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) zasad scalania 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) działki, które bez połączenia z działką sąsiednią nie mogą stanowić samodzielnych działek budowlanych;
- 5) rowy melioracyjne;
- 6) tereny zmeliorowane;
- 7) granica konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej;
- 8) obszar o warunkach geologiczno – inżynierskich utrudniający posadowienie budynków;
- 9) strefa zieleni wysokiej;
- 10) przeznaczenie terenów.

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN** do **5MN**;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1U** do **7U**;
- 3) tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczone na rysunku symbolami **1P** i **2P**;
- 4) teren zieleni nie urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1Zn**;
- 5) teren infrastruktury technicznej – stacja transformatorowo - rozdzielcza „Regionalny Punkt Zasilania”, oznaczona na rysunku planu symbolem **1RPZ**;
- 6) teren drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ**;
- 7) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDL** do **3KDL**;
- 8) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **7KDD**;
- 9) tereny ciągów pieszo – jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDP** i **2KDP**.

**§ 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:

- 1) system dróg publicznych, obsługujących komunikacyjnie obszar planu, w skład których wchodzi drogi o następujących klasach technicznych:
  - a) **KDZ** – droga zbiorcza,
  - b) **KDL** - droga lokalna,
  - c) **KDD** – droga dojazdowa;
- 2) dla terenów przestrzeni dróg ogólnodostępnych plan ustala:
  - a) dla drogi (ulica Łódzka) oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ** - klasę drogi „Z” – zbiorczą o szerokości w liniach rozgraniczających 20m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową,
  - b) dla drogi (fragment ulicy Srebrna - Dąbrowa) oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** - klasę drogi „L” – lokalną o szerokości w liniach rozgraniczających 15m; 1/2

- jednojezdniową, dwupasową, z poszerzeniem na skrzyżowanie typu rondo z ulicą Spółdzielczą, znajdującą się poza granicami obszaru objętego ustaleniami planu,
- c) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDL** - klasę drogi „L” – lokalną, o szerokości w liniach rozgraniczających 15m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową, w kierunku zachodnim zakończona placem manewrowym do zawracania,
  - d) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDL** - klasę drogi „L” – lokalną, o szerokości w liniach rozgraniczających 15m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową, z poszerzeniem na skrzyżowanie typu rondo z ulicą Spółdzielczą, znajdującą się poza granicami obszaru objętego ustaleniami planu; w kierunku zachodnim zakończona placem manewrowym do zawracania,
  - e) dla drogi (fragment ulicy Srebrna – Dąbrowa) oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD** - klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających od 10m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową; w kierunku zachodnim zakończona placem manewrowym do zawracania,
  - f) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD** - klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 12m, 1/2 - jednojezdniową, dwupasową,
  - g) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDD** - klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 12m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową; w kierunku zachodnim zakończona placem manewrowym do zawracania,
  - h) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KDD** - klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 12m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową,
  - i) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **5KDD** - klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 12m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową; w kierunku zachodnim zakończona placem manewrowym do zawracania,
  - j) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **6KDD** - klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową; zakończoną placem manewrowym do zawracania,
  - k) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **7KDD** - klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową; zakończoną placem manewrowym do zawracania,
  - l) dla ciągu pieszo - jezdniowego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDP**, szerokość w liniach rozgraniczających od 6m do 8m zgodnie z rysunkiem planu,
  - m) dla ciągu pieszo - jezdniowego oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDP**, szerokość w liniach rozgraniczających od 6,5m zgodnie z rysunkiem planu, ciąg pieszo – jezdny zakończony placem manewrowym zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **2KDL**, **3KDL**, **1KDD**, **3KDD** i **5KDD** 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 S14. Zmiana zakończenia dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **2KDL**, **3KDL**, **1KDD**, **3KDD** i **5KDD**, z zakończonych w formie placu manewrowego na drogę przelotową nie wymaga zmiany ustaleń niniejszego planu.

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

4. Plan dopuszcza obsługę działek budowlanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **5U**, **6U**, **1P**, **2P** z dróg wewnętrznych nie oznaczonych w planie, wytyczonych przy dokonywaniu podziału wtórnego z obowiązkiem ustalenia minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających tych dróg nie mniejszej niż 10m. 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.

**5.** Plan dopuszcza obsługę działek budowlanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1MN** z drogi wewnętrznej nie oznaczonej w planie, wytyczonej przy dokonywaniu podziału wtórnego z obowiązkiem ustalenia minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających tej drogi nie mniejszej niż 5m. Przy dokonywaniu podziału wtórnego w celu wyznaczenia drogi wewnętrznej na terenie **1MN** 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.

**6.** Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg, plan zakazuje lokalizacji nowych budynków i urządzeń niezwiązanych 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, parkingów, ścieżek rowerowych, 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.

**7.** W zakresie wyposażenia dróg w infrastrukturę techniczną plan ustala:

- 1) zachowanie 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 uzbrojeniem liniowym istniejącym oraz projektowanym;
- 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).

**8.** W zakresie wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów:

- 1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową – co najmniej 40 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych;
- 3) dla terenów przeznaczony pod zabudowę produkcyjną , składów i magazynów co najmniej 40 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych;
- 4) dla terenów handlowych – co najmniej 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) dla obiektów gastronomii – co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 4 miejsca konsumenckie;
- 6) dla obiektów hotelowych – co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 2 miejsca noclegowe.

9. 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.

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

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

- 1) zakaz lokalizacji reklam o powierzchni większej niż 3m<sup>2</sup> jednej powierzchni reklamowej;
- 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 ogólnodostępnych i wewnętrznych.

12. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków plan ustala obowiązek uzgodnienia konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, wszystkich prac ziemnych związanych z drogowymi inwestycjami liniowymi dłuższymi niż 50 m i szerszymi niż 50 cm, z właściwym Konserwatorem Zabytków.

#### **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 możliwość zachowania sieci w liniach rozgraniczających ulic oraz terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MN**, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, ze względu na stan techniczny lub na kolizję z uzbrojeniem liniowym istniejącym.

3. Plan ustala 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. 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, pod warunkiem, że uciążliwość tych urządzeń nie będzie wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków plan ustala obowiązek uzgodnienia konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, wszystkich prac ziemnych związanych z infrastrukturalnymi inwestycjami liniowymi dłuższymi niż 50 m i szerszymi niż 50 cm, z właściwym Konserwatorem Zabytków.

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

- 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, z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RPZ**;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RPZ** plan dopuszcza zaopatrzenie w wodę z indywidualnego źródła – studni kopanej, docelowo inwestycja ma być podłączona do miejskiej sieci wodociągowej zaraz po jej zrealizowaniu;
- 3) 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;
- 4) zaopatrzenie w wodę na cele p.poż. w ilościach przekraczających wydajność komunalnej sieci wodociągowej, należy zapewnić poprzez budowę zbiorników retencyjnych, zbiorników przeciwpożarowych lub indywidualnych ujęć wody.

**§ 12. 1.** W zakresie odprowadzenia ścieków plan ustala:

- 1) obowiązek odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych w systemie kanalizacji zbiorczej, poprzez projektowaną sieć kanalizacyjną;
- 2) obowiązek podłączenia wszystkich działek budowlanych do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu;
- 3) do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego;
- 4) odbiornikiem ścieków będzie istniejący kolektor sanitarny V, zlokalizowany w ulicy Warzywniczej i jej projektowanym przedłużeniu, a docelowo Grupowa Oczyszczalnia Ścieków w Łodzi;
- 5) możliwość lokalizacji przepompowni ścieków na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy linii rozgraniczającej ulicy pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy;
- 6) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych (technologicznych), nakazuje się podczyszczać te ścieki zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi sposoby realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych.

**2.** Plan ustala zakaz wprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do rowów melioracyjnych, do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

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

- 1) obowiązek odprowadzania wód opadowych z terenów dróg, terenów usługowych oraz produkcyjnych, składów i magazynów do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RPZ** plan dopuszcza możliwość odprowadzania wód opadowych przez lokalną sieć drenażową kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem do istniejących rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) 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;
- 4) odprowadzenie wód opadowych z terenów o podstawowym przeznaczeniu mieszkaniowym:

- a) do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) na terenie działki budowlanej powierzchniowo do gruntu lub do zbiornika na wody opadowe,
  - c) do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej i powierzchniowo do gruntu na terenie działki budowlanej lub do zbiornika na wody opadowe (system mieszany);
- 5) 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.;
  - 6) kształtowanie powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych na teren poza granicami własności;
  - 7) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych, parkingów.

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

- 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 i produkcyjnej 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) lokalizacja projektowanej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV „Koziny – Lublinek”;
- 5) dopuszcza się realizację projektowanej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV „Koziny – Lublinek” jako skablowanej;
- 6) projektowana stacja transformatorowa 110/15kV RPZ „Regionalny Punkt Zasilania” – „Srebrna – Dąbrowa”;
- 7) zasilanie stacji RPZ poprzez przyłącze 110kV z projektowanej linii napowietrznej 110kV „Koziny – Lublinek”;
- 8) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi ulic na wydzielonych działkach budowlanych z bezpośrednim dostępem do dróg ogólnodostępnych;
- 9) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy linii rozgraniczającej ulicy pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy.

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

- 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) zasady budowy gazociągów w drogach muszą być zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem określającym warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;

- 4) 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;
- 5) na terenach zabudowy usługowej i produkcyjnej lokalizacja szafek w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci;
- 6) istniejący gazociąg przesyłowego wysokiego ciśnienia DN 300, wraz z pasem bezpieczeństwa 15m na stronę od osi gazociągu;
- 7) zakaz lokalizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,0 m od zewnętrznej ścianki gazociągu;
- 8) w pasie bezpieczeństwa gazociągu przemysłowego wysokiego ciśnienia DN 300 obowiązuje zakaz:
  - a) lokalizacji zabudowy kubaturowej,
  - b) nasadzeń drzew i krzewów w odległości co najmniej 5,0 m z obu stron gazociągu.

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

- 1) zaopatrzenie w energię cieplną z:
  - a) lokalnych kotłowni wolnostojących lub wbudowanych w obiekty produkcyjne lub usługowe,
  - b) indywidualnych źródeł ciepła wbudowanych w budynki mieszkaniowe jednorodzinne lub usługowe,
  - c) możliwość zaopatrzenia w energię z sieci miejskiej 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.

**§ 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.

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

- 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**

**§ 19.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN**.

**1.** W zakresie przeznaczenia terenu plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, wbudowane w parterze budynku o funkcji podstawowej i tworzącej z nim zwartą całość architektoniczną, stanowiące nie więcej niż 30 % całkowitej powierzchni zabudowy, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków; droga wewnętrzna na terenie oznaczonym symbolem **1MN**.

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

- 1) zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem **1MN** plan określa obszar o warunkach geologiczno – inżynierskich utrudniających posadowienie budynków, zgodnie z rysunkiem planu, na którym ustala się 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) wyznacza się pas bezpieczeństwa 20m na stronę od osi projektowanej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV;
- 4) w pasie bezpieczeństwa linii 110 kV obowiązują zakaz:
  - a) lokalizacji obiektów budowlanych nie związanych z obsługą sieci elektroenergetycznej, z wyjątkiem sytuacji określonych w pkt. 5),
  - b) sadzenia roślinności wysokopiennej powyżej 1,0 m;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem **3MN** dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w strefie bezpieczeństwa, od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV, oznaczonej graficznie na rysunku planu, po jej wybudowaniu i po uzgodnieniu lokalizacji obiektów z właściwym zarządcą sieci energetycznych.

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolami **2MN, 3MN, 4MN i 5MN**, 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 oznaczonym na rysunku planu symbolem **2MN** obowiązek zapewnienia dostępu do istniejącego rowu melioracyjnego 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 plan ustala:

- 1) zakaz 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 stacji elektroenergetycznej lub napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu

znamionowym nie niższym niż 110 kV i inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych do gruntu i do rowów melioracyjnych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 3) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej;
- 4) zakaz 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;
- 5) klasyfikację akustyczną jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska.

#### **5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków plan ustala:**

- 1) konserwatorską strefę ochrony archeologicznej na terenie **1MN** i na części terenu **2MN**, zgodnie z rysunkiem planu, obejmującą obszar istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych, w której plan ustala:
  - a) obowiązek przeprowadzenia nadzorów archeologicznych nad wszystkimi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi,
  - b) obowiązek uzgadniania z właściwym Konserwatorem Zabytków budowy urządzeń wodnych i regulacji wód (w tym budowy lokalnych zbiorników retencyjnych),
  - c) obowiązek uzyskania zgody na prowadzenie nadzorów archeologicznych od właściwego Konserwatora Zabytków, nie później niż na 14 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 właściwego Konserwatora Zabytków o ich istnieniu,
  - f) możliwość powiększenia strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk archeologicznych i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych;
- 2) obowiązek uzgodnienia konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, wszystkich prac ziemnych związanych z inwestycjami liniowymi dłuższymi niż 50 m i szerszymi niż 50 cm, z właściwym Konserwatorem Zabytków.

#### **6. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego plan ustala:**

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) w przypadku realizowania ogrodzeń obowiązek ich lokalizacji w liniach rozgraniczających tereny (z wyjątkiem linii rozgraniczającej teren **2MN** z terenem **2U**);
- 3) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 4) zakazuje się grodzienia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu;
- 5) w przypadku realizacji ogrodzenia wzdłuż istniejącego, wskazanego do zachowania rowu melioracyjnego na terenie oznaczonym symbolem **2U** obowiązek lokalizacji ogrodzenia w odległości 3,0 m od skrajnej krawędzi rowu melioracyjnego;

- 6) możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę;
- 7) możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:
  - a) powierzchnia całkowita reklam (znaków i szyldów) wolnostojących w ramach jednej działki budowlanej nie może przekraczać  $1\text{m}^2$ ,
  - b) powierzchnia całkowita reklam (znaków i szyldów) umieszczonych na budynkach mieszkalno - usługowych nie może przekraczać  $1\text{m}^2$ ,
  - c) powierzchnia całkowita reklam (znaków i szyldów) umieszczonych na budynkach innych niż mieszkalne nie może przekraczać  $2\text{m}^2$ ,
  - 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.

#### 7. W zakresie podziału nieruchomości:

- 1) plan dopuszcza 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) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek budowlanych przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej teren drogi oznaczonej symbolem **1KDD** lub 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  $1000\text{m}^2$ ,
  - d) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z wyznaczonej w planie drogi **1KDD** oraz z drogi wewnętrznej;
- 3) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN** plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej teren ciągu pieszo – jezdni oznaczonego symbolem **1KDP**,
  - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 40,0 m,
  - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż  $1600\text{m}^2$ ,
  - d) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z wyznaczonego w planie ciągu pieszo – jezdni oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDP**;
- 4) plan dopuszcza możliwość podziału terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN** przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe do linii rozgraniczających wyznaczonych w planie dróg oznaczonych symbolami **3KDL** lub **3KDD**,
  - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 20,0 m,
  - c) przy podziale działki budowlanej należy uwzględnić strefę 15,0 m po obu stronach osi gazociągu wysokiego ciśnienia  $\phi 300$ , w której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych do stałego pobytu ludzi,
  - d) przy podziale nieruchomości należy uwzględnić strefę 20,0 m po obu stronach od projektowanej osi linii elektroenergetycznej 110kV,
  - e) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż  $800\text{m}^2$ ,

- f) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z wyznaczonych w planie dróg ogólnodostępnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **3KDL, 2KDD, 3KDD**;
- 5) plan dopuszcza możliwość podziału terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MN** przy spełnieniu następujących warunków:
- nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe do linii rozgraniczających wyznaczonych w planie dróg oznaczonych symbolami **3KDD** i **5KDD**, prostopadłe do linii rozgraniczającej wyznaczonej w planie drogi oznaczonej symbolem **4KDD**,
  - szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 20,0 m,
  - wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>,
  - nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z wyznaczonych w planie dróg ogólnodostępnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **3KDD, 4KDD** i **5KDD**;
- 6) plan dopuszcza możliwość podziału terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MN** przy spełnieniu następujących warunków:
- nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do dłuższej, istniejącej granicy działki dzielonej,
  - szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 19,0 m,
  - wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>,
  - wszystkie nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z wyznaczonych w planie dróg ogólnodostępnych,
  - plan dopuszcza na działkach o nr ewid. 90/1, 86 mniejszą szerokość frontu działki w celu wyznaczenia dojazdu do nowo wydzielonej działki budowlanej;
- 7) plan ustala:
- na terenie oznaczonym symbolem **3MN** działkę o nr ewid. 53/3,
  - na terenie oznaczonym symbolem **4MN** działkę o nr ewid. 83/4,
  - na terenie oznaczonym symbolem **5MN** działki o nr ewid. 82, 85 91/1 i 91/2 (części działek oznaczone na rysunku planu)
- które nie mogą być zabudowane jako odrębne samodzielne nieruchomości; na w/w działkach dopuszcza się realizację zabudowy zgodną z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie pod warunkiem połączenia tych działek w jedną nieruchomość z jedną z działek sąsiednich.

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

- zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej, polegające na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i odbudowie z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt. 2 i w ust. 6 pkt. 1; 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.;
- zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - budynki o przeznaczeniu podstawowym należy lokalizować jako wolnostojące,
  - wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym 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,
  - lokalizacja pomieszczeń przeznaczonych pod działalność usługową jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do

- budynku mieszkalnego, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego; plan nie dopuszcza lokalizacji budynków usługowych jako wolnostojących,
- d) lokalizacja pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do budynku mieszkalnego, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego; plan dopuszcza lokalizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojące, pod warunkiem, że będą one sytuowane w głębi działki budowlanej (za budynkiem o funkcji mieszkalnej), dla terenu **5MN** plan dopuszcza lokalizację budynków gospodarczych i garaży w granicy z działką sąsiednią,
  - e) wysokość wolnostojących lub dobudowanych do budynku o funkcji podstawowej, budynków garaży i budynków gospodarczych i kondygnacja nadziemna, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 5,0 m,
  - f) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków,
  - g) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),
  - h) dachy budynków o spadku połaci dachowych od 25° do 45°;
- 3) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy wolnostojącej nie więcej niż 0,3.

## **§ 20. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U i 7U.**

### **1. W zakresie przeznaczenia terenu plan ustala:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – wolnostojące budynki towarzyszące dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym, strefa zieleni wysokiej, parkingi, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1U** ponadto dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7U** ustala się zakaz zabudowy, z możliwością przebudowy istniejącej na terenie słupowej stacji trafo lub budowy nowej.

### **2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu plan ustala:**

- 1) zakaz realizacji lokalnych oczyszczalni ścieków;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem **1U** plan wskazuje 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) wyznacza się pas bezpieczeństwa 20m na stronę od osi projektowanej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV;
- 4) w pasie bezpieczeństwa linii 110 kV obowiązuje zakaz:
  - a) lokalizacji obiektów budowlanych nie związanych z obsługą sieci elektroenergetycznej, z wyjątkiem sytuacji określonych w pkt. 5),
  - b) sadzenia roślinności wysokopiennej powyżej 1,0 m;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem **1U** dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w strefie bezpieczeństwa, od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV, oznaczonej graficznie na rysunku planu, po jej wybudowaniu i po uzgodnieniu lokalizacji obiektów z właściwym zarządcą sieci energetycznych.

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolami **2U** i **3U**, 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 oznaczonym na rysunku planu symbolem **2U**:
  - a) obowiązek zapewnienia dostępu do istniejącego rowu melioracyjnego właściwemu zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych w celu konserwacji rowu, zapewnienia bezpieczeństwa jego użytkowania i ochrony przed jego ewentualnym, uciążliwym oddziaływaniem,
  - b) 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,
  - c) zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 10,0 m od skrajnej krawędzi rowu melioracyjnego (zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy na terenie oznaczonym symbolem **2U** na rysunku planu).

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

- 1) zakaz 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 stacji elektroenergetycznej lub napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu znamionowym nie niższym niż 110 kV i inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków komunalnych do gruntu i do rowów melioracyjnych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 3) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej;
- 4) zakaz 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;

- 5) przy realizacji budynków, budowli i zagospodarowania terenu należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające, zgodne z przepisami szczególnymi, parametry akustyczne na sąsiadujących terenach mieszkaniowych.

**5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków plan ustala:**

- 1) konserwatorską strefę ochrony archeologicznej na terenie **1U** i na części terenu **2U**, zgodnie z rysunkiem planu, obejmującą obszar istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych, w której plan ustala:
  - a) obowiązek przeprowadzenia nadzorów archeologicznych nad wszystkimi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi,
  - b) obowiązek uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków budowy urządzeń wodnych i regulacji wód (w tym budowy lokalnych zbiorników retencyjnych),
  - c) obowiązek uzyskania zgody na prowadzenie nadzorów archeologicznych od właściwego Konserwatora Zabytków, nie później niż na 14 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 właściwego Konserwatora Zabytków o ich istnieniu,
  - f) możliwość powiększenia strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk archeologicznych i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych;
- 2) obowiązek uzgodnienia konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, wszystkich prac ziemnych związanych z inwestycjami liniowymi dłuższymi niż 50 m i szerszymi niż 50 cm, z właściwym Konserwatorem Zabytków.

**6. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego plan ustala:**

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) obowiązek lokalizacji na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2U** strefy zieleni wysokiej – zimozielonej zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 4) zakaz grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu;
- 5) w przypadku realizacji ogrodzenia wzdłuż istniejącego, wskazanego do zachowania rowu melioracyjnego na terenie oznaczonym symbolem **2U** obowiązek lokalizacji ogrodzenia w odległości 3,0 m od skrajnej krawędzi rowu melioracyjnego;
- 6) możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę;
- 7) możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:
  - a) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie,
  - b) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na ogrodzeniach,
  - c) zakaz lokalizacji reklam stanowiących informację komercyjną o działalności nie związanej z miejscem lokalizacji reklamy.

**7. W zakresie podziału nieruchomości:**

- 1) plan dopuszcza 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) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**,
  - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 40m,
  - c) front nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć bezpośredni dostęp do drogi ogólnodostępnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**,
  - d) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1400 m<sup>2</sup>,
  - e) przy podziale nieruchomości należy uwzględnić strefę 20,0 m po obu stronach od projektowanej osi linii elektroenergetycznej 110kV;
- 3) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDL**, prostopadłe ulicy Spółdzielczej, znajdującej się poza granicami planu,
  - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 35m,
  - c) front nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć bezpośredni dostęp do dróg ogólnodostępnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **2KDL**, **3KDL** oraz ulicy Spółdzielczej, znajdującej się poza granicami planu,
  - d) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 3500 m<sup>2</sup>;
- 4) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) front nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć bezpośredni dostęp do dróg ogólnodostępnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **3KDL**, **3KDD**,
  - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 40m,
  - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>,
  - d) przy podziale nieruchomości należy uwzględnić strefę 15,0 m po obu stronach osi gazociągu wysokiego ciśnienia  $\phi 300$ ,
  - e) przy podziale nieruchomości należy uwzględnić strefę 20,0 m po obu stronach od projektowanej osi linii elektroenergetycznej 110kV;
- 5) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **7U** plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek dla wydzielenia działki przeznaczonej na stację elektroenergetyczną trafo 15/0,4 kV:
  - a) front nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć bezpośredni dostęp do drogi ogólnodostępnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**,
  - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 5m,
  - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 80m<sup>2</sup>.

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

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej, w tym budynku znajdującego się pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **1U**, 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) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym - nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne; rzędna parteru nie więcej niż 65 cm, wysokość do kalenicy nie więcej niż 12,0 m,
  - b) wysokość budynku mieszkalnego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1U** - nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne z czego druga kondygnacja ma stanowić poddasze użytkowe; rzędna parteru nie więcej niż 65 cm; wysokość do kalenicy nie więcej niż 10,0 m,
  - c) możliwość wyższej rzędnej parteru dla części budynku, jeżeli wynika to z istniejącego, naturalnego ukształtowania terenu,
  - d) lokalizacja pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku usługowego,
  - e) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków, z wyjątkiem kolorów zgodnych z znakiem firmowym inwestora,
  - f) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),
  - g) dachy budynków o spadku połaci dachowych do 45°; możliwość realizacji dachów powłokowych wynikających z konstrukcji pokrycia dachowego,
  - h) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7U dopuszcza się realizację budynkowej stacji trafo o gabarytach wynikających z zastosowanych technologii;
- 3) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** nie więcej niż 1,3,
  - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** nie więcej niż 1,2,
  - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** nie więcej niż 1,4,
  - d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7U** nie więcej niż 1.

## § 21. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4U**

### 1. W zakresie przeznaczenia terenu plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne, usługi publiczne;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – wolnostojące budynki towarzyszące dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakaz realizacji lokalnych oczyszczalni ścieków.

3. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów ze względu na występowanie na terenie istniejących urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji WZMiUW plan ustala:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem **4U**, na którym 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 własnej 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).

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

- 1) zakaz 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) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 3) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej;
- 4) zakaz 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;
- 5) przy realizacji budynków, budowli i zagospodarowania terenu należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające, zgodne z przepisami szczególnymi, parametry akustyczne na sąsiadujących terenach mieszkaniowych.

**5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków plan ustala:**

- 1) obowiązek uzgodnienia konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, wszystkich prac ziemnych związanych z inwestycjami liniowymi dłuższymi niż 50 m i szerszymi niż 50 cm, z właściwym Konserwatorem Zabytków.

**6. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego plan ustala:**

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 3) zakaz grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu;
- 4) możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę;
- 5) możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:
  - a) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie,

- b) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na ogrodzeniach,
- c) zakaz lokalizacji reklam stanowiących informację komercyjną o działalności nie związanej z miejscem lokalizacji reklamy.

**7. W zakresie podziału nieruchomości:**

- 1) plan dopuszcza 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) plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD**,
  - b) front nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć bezpośredni dostęp do drogi ogólnodostępnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD**,
  - c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 50,0 m,
  - d) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne; rzędna parteru nie więcej niż 65 cm, wysokość budynku do kalenicy nie więcej niż 12,0 m,
  - b) możliwość wyższej rzędnej parteru dla części budynku, jeżeli wynika to z istniejącego, naturalnego ukształtowania terenu,
  - c) lokalizacja pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku usługowego z wyjątkiem budynków i obiektów wynikających z technologii funkcjonowania budynku o funkcji podstawowej,
  - d) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków, z wyjątkiem kolorów zgodnych ze znakiem firmowym inwestora,
  - e) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding);
- 2) dachy budynków o spadku połaci dachowych do 45°; możliwość realizacji dachów powłokowych wynikających z konstrukcji pokrycia dachowego;
- 3) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie więcej niż 1,2.

**§ 22. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **5U, 6U**.**

**1. W zakresie przeznaczenia terenu plan ustala:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne, składy, magazyny;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – wolnostojące budynki towarzyszące dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym, drogi wewnętrzne, parkingi, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakaz lokalizacji usług handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m<sup>2</sup>;
- 2) zakaz realizacji lokalnych oczyszczalni ścieków;
- 3) wyznacza się pas bezpieczeństwa 20m na stronę od osi projektowanej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV;
- 4) w pasie bezpieczeństwa linii 110 kV obowiązuje zakaz:
  - a) lokalizacji obiektów budowlanych nie związanych z obsługą sieci elektroenergetycznej, z wyjątkiem sytuacji określonych w pkt. 5),
  - b) sadzenia roślinności wysokopiennej powyżej 1,0 m;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami **5U** i **6U** dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w strefie bezpieczeństwa, od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV, oznaczonej graficznie na rysunku planu, po jej wybudowaniu i po uzgodnieniu lokalizacji obiektów z właściwym zarządcą sieci energetycznych.

**3.** W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów ze względu na występowanie na terenie istniejących urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji WZMiUW plan ustala:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami **5U** i **6U** 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 własnej 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).

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

- 1) zakaz 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 stacji elektroenergetycznej lub napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu znamionowym nie niższym niż 110 kV i inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków komunalnych oraz przemysłowych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 3) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej;
- 4) zakaz 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, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

- 5) przy realizacji budynków, budowli i zagospodarowania terenu należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające, zgodne z przepisami szczególnymi, parametry akustyczne na sąsiadujących terenach mieszkaniowych.

**5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków plan ustala:**

- 1) obowiązek uzgodnienia konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, wszystkich prac ziemnych związanych z inwestycjami liniowymi dłuższymi niż 50 m i szerszymi niż 50 cm, z właściwym Konserwatorem Zabytków.

**6. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego plan ustala:**

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) plan dopuszcza lokalizację portierni i stacji trafo, pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy;
- 3) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 4) zakaz grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu;
- 5) możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę;
- 6) możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:
  - a) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie,
  - b) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na ogrodzeniach,
  - c) zakaz lokalizacji reklam stanowiących informację komercyjną o działalności nie związanej z miejscem lokalizacji reklamy.

**7. W zakresie podziału nieruchomości:**

- 1) plan dopuszcza 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) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **5U** plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczających dróg ogólnodostępnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **3KDD** i **5KDD**,
  - b) front nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć bezpośredni dostęp do dróg ogólnodostępnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **3KDD** i **5KDD**,
  - c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 45m,
  - d) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 3 000 m<sup>2</sup>;
- 3) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **6U** plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczających dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ** i **5KDD**,
  - b) front nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć bezpośredni dostęp do dróg ogólnodostępnych, oznaczonych w na rysunku planu symbolami **1KDZ** i **5KDD**,

- c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 40,0 m,
- d) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 3 000 m<sup>2</sup>;
- 4) przy podziale nieruchomości należy uwzględnić strefę 15,0 m po obu stronach osi gazociągu wysokiego ciśnienia  $\phi 300$ ;
- 5) przy podziale nieruchomości należy uwzględnić strefę 20,0 m po obu stronach od projektowanej osi linii elektroenergetycznej 110kV.

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

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne; rzędna parteru nie więcej niż 65 cm, wysokość budynku do kalenicy nie więcej niż 12,0 m,
  - b) lokalizacja pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku usługowego,
  - c) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków, z wyjątkiem kolorów zgodnych z znakiem firmowym inwestora,
  - d) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding);
- 2) dachy budynków o spadku połaci dachowych do 45°; możliwość realizacji dachów powłokowych wynikających z konstrukcji pokrycia dachowego;
- 3) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie więcej niż 0,8.

### § 23. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1P, 2P**.

**1.** W zakresie przeznaczenia terenu plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy produkcyjnej, składy, magazyny;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – usługi komercyjne, wolnostojące budynki towarzyszące dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym, drogi wewnętrzne, parkingi, strefy zieleni wysokiej, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakaz lokalizacji usług handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m<sup>2</sup>;
- 2) zakaz lokalizacji lokalnych oczyszczalni ścieków;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem **1P** plan wskazuje 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;
- 4) wyznacza się pas bezpieczeństwa 20m na stronę od osi projektowanej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV;
- 5) w pasie bezpieczeństwa linii 110 kV obowiązuje zakaz:
  - a) lokalizacji obiektów budowlanych nie związanych z obsługą sieci elektroenergetycznej, z wyjątkiem sytuacji określonych w pkt. 6),
  - b) sadzenia roślinności wysokopiennej powyżej 1,0 m;
- 6) na terenach oznaczonych symbolami **1P** i **2P** dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w strefie bezpieczeństwa, od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia

110kV, oznaczonej graficznie na rysunku planu, po jej wybudowaniu i po uzgodnieniu lokalizacji obiektów z właściwym zarządcą sieci energetycznych.

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

- 1) na terenie oznaczonym symbolami **2P** i na fragmencie terenu oznaczonego symbolem **1P** 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),
  - e) obowiązek zapewnienia dostępu do istniejących rowów melioracyjnych właściwemu zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych w celu konserwacji rowu, zapewnienia bezpieczeństwa jego użytkowania i ochrony przed jego ewentualnym, uciążliwym oddziaływaniem,
  - f) plan dopuszcza przebudowę istniejących rowów melioracyjnych w przypadkach kolizji z projektowanym zainwestowaniem, pod warunkiem uzyskania zgody na przebudowę WZMiUW i na warunkach określonych przez WZMiUW.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszej Uchwały, takich jak:
  - a) instalacji do wyrobu substancji przy zastosowaniu procesów chemicznych, służące do:
    - wytwarzania środków ochrony roślin oraz produktów biobójczych,
    - wytwarzania materiałów wybuchowych,
  - b) elektrownie konwencjonalne, elektrociepłowne lub inne instalacje spalające paliwa w celu wytwarzania energii elektrycznej lub cieplnej, o mocy cieplnej nie niższej niż 300 MW rozumianej jako ilość energii wprowadzonej w paliwie do instalacji w jednostce czasu przy ich nominalnym obciążeniu,
  - c) elektrownie jądrowe lub inne reaktory jądrowe, z wyjątkiem instalacji badawczych służących do wytwarzania lub przetwarzania materiałów rozszczepialnych lub paliworodnych o mocy nie przekraczającej 1kW przy ciągłym obciążeniu termicznym;
  - d) instalacje planowane na lądzie wykorzystujące siłę wiatru do produkcji energii, o mocy nominalnej elektrowni nie mniejszej niż 100 MW,
  - e) instalacje związane z postępowaniem z paliwem jądrowym lub odpadami promieniotwórczymi,
  - f) instalacje do pierwotnego i wtórnego wytopu surówki żelaza lub stali surowej, w tym instalacje do ciągłego odlewania stali,

- g) instalacje do prażenia lub spiekania rud metali, w tym rudy siarczkowej, z wyjątkiem rud żelaza,
  - h) instalacje do pierwotnej produkcji metali nieżelaznych z rud, koncentratów lub produktów z odzysku przy zastosowaniu procesów metalurgicznych, chemicznych lub elektrolitycznych,
  - i) instalacje do prażenia lub spiekania rud żelaza o przerobie nie mniejszym niż 500 000 ton rudy żelaza rocznie,
  - j) koksownie,
  - k) instalacje do produkcji klinkieru w piecach obrotowych o zdolności produkcji ponad 500 ton na dobę,
  - l) instalacje do magazynowania ropy naftowej, produktów naftowych lub produktów chemicznych, o łącznej pojemności nie niższej niż 10 000 m<sup>3</sup>, wraz z urządzeniami do przeładunku,
  - m) rafinerie ropy naftowej, z wyjątkiem instalacji do wytwarzania wyłącznie smarów z ropy naftowej oraz instalacje do zgazowania, odgazowania lub upłynniania węgla lub łupku bitumicznego w ilości nie niższej niż 500 ton na dobę,
  - n) instalacje do wytwarzania lub przetwarzania azbestu lub produktów zawierających azbest,
  - o) instalacje do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne;
- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków komunalnych oraz przemysłowych do gruntu i do rowów melioracyjnych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
  - 3) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej;
  - 4) zakaz 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;
  - 5) przy realizacji budynków, budowli i zagospodarowania terenu należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające, zgodne z przepisami szczególnymi, parametry akustyczne na sąsiadujących terenach mieszkaniowych.

#### 5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków plan ustala:

- 1) konserwatorską strefę ochrony archeologicznej fragmentu terenu **1P** i **2P**, zgodnie z rysunkiem planu, obejmującą obszar istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych, w której plan ustala:
  - a) obowiązek przeprowadzenia nadzorów archeologicznych nad wszystkimi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi,
  - b) obowiązek uzgadniania z właściwym Konserwatorem Zabytków budowy urządzeń wodnych i regulacji wód (w tym budowy lokalnych zbiorników retencyjnych),
  - c) obowiązek uzyskania zgody na prowadzenie nadzorów archeologicznych od właściwego Konserwatora Zabytków, nie później niż na 14 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 właściwego Konserwatora Zabytków o ich istnieniu,

- f) możliwość powiększenia strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk archeologicznych i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych;
- 2) obowiązek uzgodnienia konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, wszystkich prac ziemnych związanych z inwestycjami liniowymi dłuższymi niż 50 m i szerszymi niż 50 cm, z właściwym Konserwatorem Zabytków.

**6. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego plan ustala:**

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) plan dopuszcza lokalizację portierni i stacji trafo, pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy;
- 3) obowiązek lokalizacji strefy zieleni wysokiej – zimozielonej o szerokości 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 5) zakaz grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu;
- 6) możliwość grodzenia nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem przęseł o maksymalnej wysokości do 1,8 m;
- 7) możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę;
- 8) możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:
  - a) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie,
  - b) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na ogrodzeniach,
  - c) zakaz lokalizacji reklam stanowiących informację komercyjną o działalności nie związanej z miejscem lokalizacji reklamy.

**7. W zakresie podziału nieruchomości:**

- 1) plan dopuszcza 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) plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej jednej z dróg ogólnodostępnych lub wewnętrznych z których działka ma obsługę komunikacyjną,
  - b) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 5 000 m<sup>2</sup>,
  - c) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 50,0 m;
- 3) przy podziale nieruchomości należy uwzględnić strefę 15,0 m po obu stronach osi gazociągu wysokiego ciśnienia  $\phi 300$ ;
- 4) przy podziale nieruchomości należy uwzględnić strefę 20,0 m po obu stronach od projektowanej osi linii elektroenergetycznej 110kV.

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

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne; rzędna parteru nie więcej niż 65 cm, wysokość budynku do kalenicy nie więcej niż 10,0 m,
  - b) wysokość obiektów wieżowych i części budynków produkcyjnych, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji – mierzona od poziomu gruntu do górnej płaszczyzny konstrukcji lub przekrycia tej konstrukcji nie więcej niż 15,0 m,
  - c) lokalizacja pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku produkcyjnego z wyjątkiem budynków i obiektów wynikających z technologii funkcjonowania budynku o funkcji podstawowej (np. rampy gospodarcze),
  - d) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków, z wyjątkiem kolorów zgodnych z znakiem firmowym inwestora,
  - e) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding);
- 2) dachy budynków o spadku połaci dachowych do 45°; możliwość realizacji dachów powłokowych wynikających z konstrukcji pokrycia dachowego;
- 3) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie więcej niż 1,2.

**§ 24. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1Zn.**

**1. W zakresie przeznaczenia terenu plan ustala:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – niezbędna sieć infrastruktury technicznej;
- 3) na terenie zabrania się:
  - a) lokalizacji budynków, budowli, obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków do gruntu, do wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki.

**§ 25. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1RPZ.**

**1. W zakresie przeznaczenia terenu plan ustala:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa 110/15kV – RPZ „Regionalny Punkt Zasilania” – „Srebrna – Dąbrowa”;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - drogi wewnętrzne, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) wyznacza się strefę ochrony akustycznej, której maksymalny zasięg wynosi 150,0 m od stanowiska transformatora;
- 2) lokalizacja budynków i obiektów w strefie ochrony akustycznej wymaga opinii Właściwego Zakładu Energetycznego.

**3. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów ze względu na występowanie na terenie istniejących urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji WZMiUW plan ustala:**

- 1) na terenie oznaczonym symbolami **1RPZ**, na którym 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, na których zlokalizowane są urządzenia melioracyjne, naprawę i konserwację urządzeń melioracyjnych w terminach i z częstotliwością zapewniającą jego dobry stan techniczny (nie rzadziej niż raz w roku kalendarzowym).

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

- 1) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz 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 stacji elektroenergetycznej lub napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu znamionowym nie niższym niż 110 kV.

**5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków plan ustala:**

- 1) obowiązek uzgodnienia konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, wszystkich prac ziemnych związanych z inwestycjami liniowymi dłuższymi niż 50 m i szerszymi niż 50 cm, z właściwym Konserwatorem Zabytków.

**6. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego plan ustala:**

- 1) realizacja urządzeń i obiektów na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 2) możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:
  - a) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie,
  - b) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na ogrodzeniach,
  - c) zakaz lokalizacji reklam stanowiących informację komercyjną o działalności nie związanej z miejscem lokalizacji reklamy.

**7. W zakresie podziału nieruchomości plan ustala dokonanie podziału nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.**

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

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) realizacja urządzeń i obiektów na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków, z wyjątkiem kolorów zgodnych z znakiem firmowym inwestora,
  - c) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding);
- 2) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej.

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

§ 26. 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 **1MN do 5MN** w wysokości **20%**;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami od **1U do 7U** w wysokości **20%**;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1P do 2P** w wysokości **5%**;
- 4) dla działek będących własnością Skarbu Państwa w wysokości **0,1%**;
- 5) dla działek będących własnością Miasta Konstantynów Łódzki w wysokości **0,1%**;
- 6) dla terenów nie wymienionych w § 26 pkt 1) – 4) stawka procentowa wynosi **0,1%**.

**Rozdział 7. Ustalenia końcowe**

§ 27. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza Burmistrzowi Konstantynowa Łódzkiego.

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

**Przewodniczący Rady Miejskiej**  
**w Konstantynowie Łódzkim**

/ - / **Andrzej Owczarek**