

UCHWAŁA NR VI / 35 / 11
RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM
z dnia 17 marca 2011 roku

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla części obszaru miasta Konstąntynowa Łódzkiego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 z 2007 r. Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 i Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413 z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 657, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043) i na podstawie 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 oparciu o Uchwałę Nr XXXVII/413/09 Rady Miejskiej w Konstąntynowie Łódzkim z dnia 29 kwietnia 2009 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstąntynowa Łódzkiego, **Rada Miejska w Konstąntynowie Łódzkim uchwala, co następuje:**

Rozdział 1
Ustalenia wstępne

§ 1. Uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstąntynowa Łódzkiego, zwaną dalej „planem”, którego granice przebiegają:

- 1) od strony północnej południową linią rozgraniczającą ulicy Zielonej;
- 2) od zachodu wschodnią linią rozgraniczającą ulicy Klonowej;
- 3) od południa północną linią rozgraniczającą ulicy Lutomięrskiej;
- 4) od wschodu zachodnią granicą działki numer ewidencyjny 61, dalej południową linią regulacyjną projektowanego przebiecia ulicy Łużyckiej, następnie w kierunku północnym wschodnią linią rozgraniczającą ulicy Konopnickiej.

§ 2. Planem objęto obszar o powierzchni ok. 32 ha, integralnymi częściami planu są:

- 1) część tekstowa planu stanowiąca treść uchwały;
- 2) część graficzna, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 6) wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz adaptacji, rozbudowy i budowy urządzeń komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz adaptacji, rozbudowy i budowy urządzeń infrastrukturalnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż brak takich obiektów w granicach planu (za wyjątkiem ustaleń § 8);
- 2) zasad przeprowadzania scaleń nieruchomości, gdyż nie ma takiej potrzeby;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż takie tereny i obiekty nie występują w obszarze opracowania.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) oznaczenia liniowe i symbole:
 - a) granica planu,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) tereny zmeliorowane podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów,
 - e) strefa ochronna magistrali wodociągowej wolna od naniesień stałych;
- 2) przeznaczenie terenów:
 - a) tereny usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zabudowy usługowej,
 - c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) tereny infrastruktury technicznej z dopuszczeniem zieleni urządzonej;
- 3) komunikacja – tereny ulic publicznych i ogólnie dostępnych ciągów:
 - a) **KD-G** - drogi główne,
 - b) **KD-L** - drogi lokalne,
 - c) **KD-D** - drogi dojazdowe,
 - d) **KP-J** - ciągi pieszo – jezdne,
 - e) **KP-P** - ciągi piesze.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć inne prawomocne przepisy, które dotyczą szczegółów zagadnień ujętych w planie;
- 4) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 1;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, docelowo realizowane na danym terenie poprzez zabudowę i zagospodarowanie;
- 8) przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć przeznaczenie (obejmujące maks. 40% powierzchni terenu) inne niż podstawowe, które może być realizowane na danym terenie na warunkach określonych w planie;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400,0 m²;
- 10) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność z wykorzystaniem urządzeń, które spełniają standardy środowiskowe, i której celem jest zaspokajanie potrzeb miejscowej ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych metodami przemysłowymi; ewentualny negatywny wpływ na otoczenie tej działalności ogranicza się do terenu bądź lokalu, do którego prowadzący działalność usługową ma tytuł prawny;
- 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez zabudowę oraz powierzchnie utwardzone dojazdów i dojść pieszych do budynków;
- 12) maksymalnej powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu działki budowlanej, na której dopuszczono w planie realizację zabudowy kubaturowej (budynków);
- 13) wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce, wyrażoną w procentach;
- 14) wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych mierzonych w obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce lub w jednostce terenowej, do powierzchni danej działki lub terenu;
- 15) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku w kondygnacjach nadziemnych i podziemnych (obiektu kubaturowego) od linii rozgraniczających: drogi i ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggi, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) pod warunkiem, że zostaną spełnione przepisy odrębne, obowiązujące w danym zakresie;
- 16) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wymiar liczony od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych;

- 17) obiektach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia i instalacje z zakresu inżynierii miejskiej, dalekosiężnego transportu energii oraz komunikacji służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców oraz celom publicznym;
- 18) drzewostanie wartościowym przyrodniczo – należy przez to rozumieć drzewa ozdobne kwalifikujące się do 2 i 3 grupy, określonej w tabeli stawek opłat w obowiązującym Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie stawek opłat dla poszczególnych rodzajów i gatunków drzew, ustanowionym na podstawie przepisów odrębnych o ochronie przyrody, o obwodach nie mniejszych niż 50 cm w pierśnicy pnia tj. na wys. 1,30m od poziomu gruntu;
- 19) nośniku reklamy - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną, przeznaczone do eksponowania reklamy, nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem gminnego systemu informacji przestrzennej lub pojazdem samobieżnym;
- 20) reklamie – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamy informację o różnego rodzaju towarach i usługach;
- 21) szyldzie - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające elementy informacji wizualnej;
- 22) szyldzie reklamowym – należy przez to rozumieć rodzaj powiększonego szyldu, umieszczanego w sąsiedztwie witryny lub wejścia do lokalu, miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności oraz logo firmowe;
- 23) bannerze – należy przez to rozumieć rodzaj reklamy będącej grafiką na nośniku tekstylnym lub pcv, rozpiętej na niezależnej konstrukcji z mocowaniem nośnika po jego obrzeżu;
- 24) nawierzchnia przepuszczalna – jest to nawierzchnia wodoprzepuszczalna w minimum 50% swojej powierzchni, umożliwia roślinom, posiada dużą wytrzymałość nacisku – minimum 250 ton/m² (25 MPa);
- 25) obiekty sezonowe - oznaczają obiekty, których nie można użytkować, lub które przez pewne okresy powtarzające się cyklicznie każdego roku są użytkowane w małych lub pomijalnych okresach czasu. Okres obejmujący sezon równy jest co najmniej jednemu miesiącowi.

2. Pojęcia zamieszczone w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

Rozdział 2 **Ustalenia ogólne**

§ 6. Ustala się przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **Um** - tereny usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej;
- 2) **MNu** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 3) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **IT** - tereny infrastruktury technicznej z dopuszczeniem zieleni urządzonej;
- 5) tereny komunikacji publicznej i ogólnie dostępnych ciągów:
 - a) drogi główne,

- b) drogi lokalne,
- c) drogi dojazdowe,
- d) ciągi pieszo – jezdne,
- e) ciągi piesze.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady zabudowy i zagospodarowania, zawarte w ustaleniach szczegółowych.

2. Ustala się kształtowanie zabudowy i jej otoczenia, w zależności od terenu i rodzaju zabudowy, przy uwzględnieniu określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych wskaźników:

- 1) minimalnej powierzchni nowowydzielonej działki, na której dopuszczona jest nowa zabudowa;
- 2) wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy;
- 5) kształtowania linii zabudowy, poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 6) określenia dopuszczalnego spadku dachu;
- 7) sposobu wykończenia elewacji i dachów;
- 8) kształtowania ogrodzeń.

3. Ustala się dopuszczenie zachowania, adaptacji, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków zlokalizowanych - w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy - niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy pod warunkiem, że budynki te nie będą rozbudowywane pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

4. Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między linią rozgraniczającą ulicy, a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, dopuszcza się bieżącą konserwację tej zabudowy oraz możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, ustalając jednocześnie możliwość jej rozbudowy i odtworzenia jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.

5. Dopuszcza się realizację niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej (m.in. obiektów obsługi technicznej, melioracji i urządzeń wodnych, ulic wewnętrznych, itp.) w sposób zgodny z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

6. Ustala się wyposażenie terenów ulic lokalnych i dojazdowych oznaczonych odpowiednio symbolami **KD-L** i **KD-D** na rysunku planu, w ujednoczone elementy małej architektury (latarnie, siedziska, kosze na śmieci, itp. elementy).

7. Ustala się przeznaczenie na cele publiczne:

- 1) terenów ulic publicznych;
- 2) obiektów infrastruktury służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

8. Ustala się zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych i reklam na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

9. Ustala się dopuszczenie lokalizowania reklam na terenach oznaczonych symbolem **Um** na budynkach pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy wraz z jej ramą nie przekroczy 3 m².

10. Ustala się zakaz lokalizowania szyldów, szyldów reklamowych i bannerów na ogrodzeniach, z wyjątkiem ustaleń z ust. 11.

11. Sytuowanie reklam i nośników reklamowych nieokreślonych w przepisach odrębnych dopuszcza się z wymogiem:

- 1) nawiązania ich treści do terenu i usług na miejscu ich lokalizacji i maksymalnej powierzchni do 6,0 m²;
- 2) nie lokalizowania reklam i nośników reklamowych w sposób utrudniający ruch kołowy lub pieszy;
- 3) zakazu lokalizowania reklam i nośników reklamowych w miejscach zastrzeżonych dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający odczytywanie tych znaków;
- 4) uzyskania stosownej zgody na reklamę wydanej przez zarządzającego drogą – w przypadku pasa ulicznego - lub wydanej przez właściciela bądź zarządzającego – w stosunku do pozostałych terenów;
- 5) zakazu lokalizowania reklam i nośników reklamowych na drzewach, elementach małej architektury, budowlach i urządzeniach technicznych;
- 6) zakazu przekraczania wysokości 6,0 m mierzonyj od poziomu terenu do najwyższego punktu;
- 7) stosowania kolorystyki i formy spójnej z kompozycją architektoniczną budynków.

12. Nakaz dostosowania na terenach publicznych urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego takich, jak chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnie do potrzeb osób niepełnosprawnych.

13. Dopuszcza się wprowadzenie szpalerów drzew wg rysunku planu (ze względu na trudne warunki gruntowe, wprowadzenie charakterystycznych gatunków zadrzewienia dla obszaru opracowania, tj.: sosny zwyczajnej *Pinus silvestris* i/lub dębu szypułkowego *Quercus robur*) na działkach wzdłuż ulic: **1KD-L, 2KD-L**, Klonowej i Zielonej, **2KD-D, 5KD-D** oraz wzdłuż ciągów pieszych **1KP-P, 2KP-P, 3KP-P, 4KP-P**.

14. W zakresie budowy ogrodzeń, jeśli ustalenia szczegółowe nie określają inaczej, ustala się:

- 1) lokalizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających drogi, przy której działka jest zlokalizowana, jedynie na terenie, do którego właściciel posiada prawo własności;
- 2) bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 12,0 m muszą zostać cofnięte o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie;
- 3) bramy i furtki w ogrodzeniu otwierane do środka działki;
- 4) maksymalną wysokość ogrodzenia nie przekraczającą 2,0 m od poziomu terenu;
- 5) ogrodzenia ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu;
- 6) ogrodzenia pełne (nieażurowe) nie mogą być wyższe niż 0,6 m od poziomu terenu;
- 7) łączną powierzchnię prześwitów umożliwiającą naturalny przepływ powietrza co najmniej 30% powierzchni ogrodzenia;
- 8) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych z dopuszczeniem prefabrykowanych słupków;
- 9) linię ogrodzeń w odległości min. 1,0 m od gazociągu w rzucie poziomym;
- 10) dopuszcza się stosowanie roślinności pnącej na ogrodzeniach.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez ustalenia wynikające z ochrony środowiska, przyrody i zdrowia ludzi.

1. Wprowadzanie nowych funkcji w obszarze planu nakazuje się podporządkować warunkom wynikającym z ochrony środowiska i realizować zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju.

2. Dla realizowanych inwestycji oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, nakazuje się zamknąć w lokalu, na terenie działki budowlanej lub zespole działek, na jakim jest wytwarzane.

3. Ustala się nakaz ochrony i zachowania w maksymalnym stopniu, drzewostanu wartościowego przyrodniczo.

4. Na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest wymagany, oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany, zgodnie z przepisami szczególnymi, za wyjątkiem:

- 1) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń;
- 2) terenów usługowych **Um i MNu**, na których dopuszcza się możliwość realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) obiektów infrastruktury technicznej.

5. Ustala się, w przypadku wystąpienia przedsięwzięć uciążliwych dla terenów zabudowy mieszkaniowej, nakaz wprowadzenia rozwiązań technicznych ograniczających, bądź eliminujących oddziaływanie sąsiadujących z zabudową przedsięwzięć o zwiększonym stopniu uciążliwości.

6. Zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym uchwałą.

7. Dopuszcza się dla terenu **Um**, aby odpady w miejscu ich wytwarzania były magazynowane, tj. tymczasowo gromadzone przed ich transportem w miejsce odzyskania lub unieszkodliwienia.

8. Ustala się w zakresie ochrony stosunków wodnych:

- 1) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do ziemi;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do wód podziemnych i powierzchniowych;
- 3) nakaz realizacji zagospodarowania na działkach w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych;
- 4) zakaz realizacji przedsięwzięć powodujących zanieczyszczenie środowiska naturalnego, w tym urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszać równowagę lokalnych zasobów wodnych.

9. Ustala się w zakresie ochrony urządzeń wodnych realizację i ochronę niezbędnej melioracji i urządzeń wodnych zgodną z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

10. Ustala się w zakresie ochrony warunków gruntowych i ochrony powierzchni ziemi:

- 1) zakaz składowania w obszarze planu odpadów oraz mas ziemnych zanieczyszczonych odpadami, w tym gruzem budowlanym;

- 2) nakaz ochrony wierzchniej warstwy gleby przy wydobyciu gruntu, poprzez zabezpieczenie i oddzielenie jej od pozostałych warstw;
- 3) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych z wykopu w granicach działki pod warunkiem spełnienia ochrony wierzchniej warstwy gleby oraz nie powodując zmiany stanu wody na gruntach sąsiednich.

11. Ustala się w zakresie ochrony powietrza stosowanie obowiązujących regulacji prawnych przy uwzględnieniu zapisów § 12.

12. Ustala się zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) wszystkie tereny oznaczone symbolem **MN** do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) wszystkie tereny oznaczone symbolami **MNu i Um** do terenów mieszkaniowo – usługowych.

13. Ustala się zasady wynikające z ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) nakaz nawiązania nowej zabudowy stylem do architektury tradycyjnej dla regionu.

§ 9. 1. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji poprzez:

- 1) główne komunikacyjne powiązania zewnętrzne obszaru planu ustala się poprzez drogę wojewódzką nr 710;
- 2) przebudowę istniejących na obszarze planu oraz budowę nowych dróg (z dostosowaniem parametrów do obowiązujących przepisów odrębnych):
 - a) oznaczonych symbolami **KD-L** – dróg lokalnych przedłużenia ul. Łużyckiej i ul. M. Konopnickiej,
 - b) oznaczonych symbolami **KD-D** - dróg dojazdowych,
 - c) dopuszczenie jedynie oznaczonych na rysunku plany skrzyżowań ulic podrzędnego układu komunikacyjnego z ulicą główną;
- 3) wyznaczenie ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KP-P** o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 3,0 m;
- 4) zabezpieczenie potrzeb parkingowych na terenie własnej działki lub na terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny, w ilości co najmniej:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
 - b) 2 miejsca parkingowe na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej usług, biur itp.,
 - c) minimum 1 miejsce parkingowe dla osób niepełnosprawnych na każde 200,0 m² powierzchni użytkowej usługowej, biurowej, itp.;
- 5) nakaz przestrzegania zasad lokalizowania w pasach ulicznych nośników reklamowych określonych w ustaleniach ogólnych w § 7 uchwały;
- 6) nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych przy budowie dojazdów, dojazdów i miejsc parkingowych w granicach działek budowlanych z zabudową mieszkaniową jednorodziną;
- 7) zakaz budowy ogrodzeń na terenach oznaczonych jako komunikacyjne;
- 8) zakaz wprowadzania nowej zabudowy w mniejszej odległości od wszystkich ulic niż wskazana na rysunku planu;
- 9) odnośnie ulic głównych zakaz przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu względem istniejącej zabudowy, w przypadku przekroczeń nakaz stosowania ekranów akustycznych lub odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych ograniczających oddziaływanie hałasu i wibracji w niezbędnym zakresie określonym w obowiązujących normach i standardach (przegrody o podwyższonej izolacyjności, wprowadzanie okien o podwyższonej izolacyjności itd.);

- 10) ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi dla poszczególnych dróg na rysunku planu dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego;
- 11) dopuszczenie wprowadzenia w obszarze planu dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu;
- 12) dla nowotworzonych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu ustala się minimalną szerokość:
 - a) 8,0 m w liniach rozgraniczających dla dróg o długości do 30 m,
 - b) 10,0 m w liniach rozgraniczających dla dróg o długości od 31 m do 150 m,
 - c) 12,0 m w liniach rozgraniczających dla dróg o długości powyżej 150 m;
- 13) nakaz ograniczenia sięgaczy dojazdowych do długości 150 m;
- 14) wyznaczenie placu manewrowego do zawracania dla samochodów osobowych i pojazdów ratownictwa, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) zachowuje się dojazdy według stanu istniejącego na terenach, których zainwestowanie uniemożliwia ich przebudowę, z warunkiem zachowania szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 6,0 m.

2. Ustala się jako obowiązujące następujące funkcje i szerokości dróg oraz ciągów pieszo – jezdnych i pieszych w liniach rozgraniczających:

- 1) **1KD-G** (wojewódzka nr 710) - ul. Lutomińska, główna, poszerzenie min. 2,0 m w granicach planu;
- 2) **1KD-L** (gminna) - ul. projektowana, lokalna, o przekroju 1 jezdni x 2 pasy, szerokość w liniach rozgraniczających od 20,0 m do 22 m;
- 3) **2KD-L** (gminna) – ul. projektowana, lokalna, o przekroju 1 jezdni x 2 pasy, szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m;
- 4) **3KD-L** (gminna) – ul. Konopnickiej, lokalna, o przekroju 1 jezdni x 2 pasy, szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m;
- 5) **4KD-L** (gminna) – ul. Zielona, lokalna, o przekroju 1 jezdni x 2 pasy, rów melioracyjny, szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m, poszerzenie min. 3,5 m w granicach planu;
- 6) **5KD-L** (powiatowa) – ul. Klonowa, lokalna, o przekroju 1 jezdni x 2 pasy, szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m, poszerzenie min. 2,0 m w granicach planu;
- 7) **1KD-D** (gminna) – ul. bez nazwy, dojazdowa, o przekroju 1 jezdni x 2 pasy, szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m;
- 8) **2KD-D** (gminna) – ul. bez nazwy, dojazdowa, o przekroju 1 jezdni x 2 pasy, szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m;
- 9) **3KD-D** (gminna) – ul. bez nazwy, dojazdowa, o przekroju 1 jezdni x 2 pasy, szerokość w liniach rozgraniczających 9,0 m;
- 10) **4KD-D** (gminna) – ul. bez nazwy, dojazdowa, o przekroju 1 jezdni x 2 pasy; szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m;
- 11) **5KD-D** (gminna) – ul. bez nazwy, dojazdowa, o przekroju 1 jezdni x 2 pasy; szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m;
- 12) **6KD-D** (gminna) – ul. Wierzbowa, dojazdowa, o przekroju 1 jezdni x 2 pasy; szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m;
- 13) **7KD-D** (gminna) – ul. bez nazwy, dojazdowa, o przekroju 1 jezdni x 2 pasy; szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m;
- 14) **8KD-D** (gminna) – ul. bez nazwy, dojazdowa, o przekroju 1 jezdni x 2 pasy; szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m;
- 15) **1KP-J** – ciąg pieszo – jezdny, szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m;
- 16) **2KP-J** – ciąg pieszo – jezdny, szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m;
- 17) **3KP-J** – ciąg pieszo – jezdny, szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m;
- 18) **4KP-J** – ciąg pieszo – jezdny, szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m;

- 19) **5KP-J** – ciąg pieszo – jezdny, szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m;
- 20) **6KP-J** – ciąg pieszo – jezdny, szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m;
- 21) **1KP-P** – ciąg pieszy, szerokość w liniach rozgraniczających 3,0 m;
- 22) **2KP-P** – ciąg pieszy, szerokość w liniach rozgraniczających 3,0 m;
- 23) **3KP-P** – ciąg pieszy, szerokość w liniach rozgraniczających 3,0 m;
- 24) **4KP-P** – ciąg pieszy, szerokość w liniach rozgraniczających 4,0 m.

§ 10. Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Ustala się utrzymanie w istniejących i nowoprojektowanych ulicach rezerwy pasa drogowego zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiorczego, gazociągu rozbiorczego, kabli elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji telefonicznej.

2. Ustala się pełne uzbrojenie inżynieryjne działek budowlanych w zakresie podanym w ust. 1 niniejszego paragrafu.

3. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację sieci, o których mowa w ust. 1 poza liniami rozgraniczającymi ulic.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) nakaz przebudowy systemu magistrali wodociągowej w drodze **1KD-L**;
- 2) źródła poboru wody z miejskiej sieci wodociągowej, zasilanej poprzez magistralę wodociągową Ø500 mm ułożoną w ul. Łużyckiej, bezpośrednio z istniejących wodociągów w ul. Klonowej i po północnej stronie ul. Lutomierskiej oraz poprzez rozbudowę istniejącej sieci rozdzielczej.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych ustala się:

- 1) docelowo nakaz kanalizacji w obrębie planu;
- 2) nakaz podłączenia do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 3) rozdzielczy system skanalizowania terenu;
- 4) nakaz docelowego odprowadzania ścieków sanitarnych do Grupowej Oczyszczalni Ścieków Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej;
- 5) odprowadzanie wód opadowych systemem kanalizacji deszczowej z terenów usługowych oraz ulic lokalnych;
- 6) dla zabudowy mieszkaniowej dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych na własnej działce;
- 7) dla zabudowy mieszkaniowej dopuszczenie lokalizacji przydomowego zbiornika na wody opadowe wykorzystywane w celach gospodarczych na własnej działce;
- 8) w przypadku realizacji nowego zagospodarowania terenu, odprowadzania wód opadowych z innych nowych powierzchni utwardzonych powierzchniowo z zapewnieniem przed wlotem do kanałów deszczowych wcześniejszego podczyszczenia w urządzeniach osadnikowych;
- 9) zakaz budowy oczyszczalni ekologicznych w granicach obszaru objętego ustaleniami planu;
- 10) zakaz odprowadzania ścieków deszczowych do kanalizacji sanitarnej;
- 11) dopuszczenie budowy i eksploatacji indywidualnych szczelnych szamb do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) jako podstawowe źródło ciepła indywidualne ekologiczne urządzenia i systemy grzewcze;
- 2) stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających dotrzymanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych;

- 3) rozwój infrastruktury technicznej z wykorzystaniem następujących czynników grzewczych - gaz ziemny, energia elektryczna, źródła energii odnawialnej, olej lekki, gaz płynny lub innych źródeł ekologicznych;
- 4) dopuszczenie stosowania ekologicznych źródeł ogrzewania.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) gazyfikację obszarów kreślonych planem przez przedsiębiorstwo gazownicze jeśli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki budowy odcinków sieci gazowych;
- 2) pełne zaopatrzenie w gaz ziemny średnioprężny i niskoprężny;
- 3) odsunięcie linii ogrodzeń minimum 1,0 m od gazociągu w rzucie poziomym;
- 4) w linii ogrodzeń umieszczenie szafki gazowej otwieranej od strony ulicy;
- 5) w liniach rozgraniczających nowych dróg publicznych i niepublicznych zarezerwowanie tras dla projektowanej sieci gazowej;
- 6) przeniesienie w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy gazociągów, które w wyniku modernizacji dróg znalazłyby się pod jezdnią;
- 7) nakaz zabezpieczenia istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody podczas prowadzenia prac modernizacyjnych ulic;
- 8) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej sieci 15 kV;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej nakaz rozprowadzania sieci niskiego napięcia kablowo z wewnątrzowych stacji transformatorowych;
- 3) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej w odległości mniejszej niż 6,0 m od osi linii 15kV (w przypadku likwidacji lub przebudowy linii na kablową ustalenie to przestaje obowiązywać);
- 4) nakaz uzgodnienia z zakładem energetycznym ewentualnej lokalizacji usług w odległości mniejszej niż 6,0 m od osi linii 15kV;
- 5) zasilanie indywidualnych odbiorców w energię elektryczną po zrealizowaniu przez Zakład Energetyczny odpowiedniej infrastruktury elektroenergetycznej wykonanej zgodnie z wydanymi przez Rejon Energetyczny technicznymi warunkami przyłączenia do elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej;
- 6) zakaz wprowadzania nasadzeń roślinności wysokiej pod liniami elektroenergetycznymi oraz do odległości 6,0 m (w świetle koron drzew) od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego;
- 7) nakaz budowy przez Zakład Energetyczny sieci i urządzeń elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia zgodnie ze sporządzonymi planami rozwoju w zakresie zapotrzebowania na energię elektryczną;
- 8) dopuszczenie stosowania bezpiecznych ekologicznych źródeł energii (energia słoneczna, wiatrowa, itp.).

9. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne w oparciu o operatorów działających na tym terenie;
- 2) kablowe rozprowadzanie linii abonentów.

10. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) nakaz wyposażania zabudowanych nieruchomości w urządzenia oraz miejsca służące do zbierania odpadów, w tym zbieranych selektywnie;
- 2) dopuszczenie lokalizowania ekologicznych przydomowych kompostowników, wykorzystywanych w celach gospodarczych na własnej działce;

- 3) nakaz segregowania odpadów w miejscu zbiórki zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie.

§ 11. Szczegółowe zasady scalania i podziału działek.

1. Adaptuje się istniejące działki wydzielone przed wejściem w życie planu, pod warunkiem, że nie kolidują one z układem komunikacji publicznej.

2. Adaptuje się działki powstałe w wyniku wydzielenia ulic i innych rozwiązań zastosowanych w planie.

3. Nakazuje się zapewnić dostęp z dróg publicznych lub skomunikowanych z nimi dróg wewnętrznych, do działek z dopuszczoną zabudową, przy podziale działki lub scalania działek - pozostałe przypadki zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** - 1000 m²;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi oznaczonych na rysunku planu symbolami **Um** oraz **MNu** - 1200 m²;
- 3) dopuszczenie 20% tolerancji dla powierzchni mniejszej niż 1000m² w uzasadnionym przypadku pozostałości takiego terenu w wyniku podziału większej działki, której powierzchnia nie spełnia wymogów określonych w ust. 4 pkt 1 i 2 niniejszego paragrafu.

5. Minimalne szerokości frontu nowowydzielanych działek budowlanych:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** oraz dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNu** – 18 m;
- 2) dla terenów usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **Um** – 20 m.

6. Ustala się minimalny kąt nachylenia nowoprojektowanych granic działek w stosunku do pasa drogowego na 45° - dopuszcza się odstępianie od tego wymogu, jeżeli wynika to z przebiegu linii rozgraniczających tereny na rysunku planu.

§ 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Zakaz tymczasowego zagospodarowywania obiektami kubaturowymi terenów przeznaczonych na komunikację.

2. Zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów sezonowych.

3. Dopuszcza się lokalizację małych obiektów kubaturowych:

- 1) obiektów tymczasowych realizowanych dla potrzeb prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie realizacji pozwolenia na budowę;
- 2) przystanków z dopuszczeniem w liniach rozgraniczających ulic;
- 3) kiosków z dopuszczeniem w liniach rozgraniczających ulic.

4. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie zielenią niską terenów niezabudowanych – do czasu realizacji inwestycji zgodnych z planem.

§ 13. W granicach opracowania planu wyznacza się tereny podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

1. Na rysunku planu określa się granice terenów zmeliorowanych i urządzeń melioracyjnych wraz z ustaleniami dla tych terenów.

2. Dla terenów położonych w granicach zasięgu istniejących urządzeń melioracyjnych ustala się:

- 1) po zmianie sposobu użytkowania zmeliorowanych gruntów - w celu wykreślenia z ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów powierzchni zajętej pod zabudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi - inwestor przesyła pisemną informację o zakończeniu inwestycji wraz z decyzją właściwego organu - pozwoleniem wodnoprawnym na przebudowę lub rozbiórkę urządzeń do Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi - Terenowego Inspektoratu w Łodzi;
- 2) w projekcie budowlanym wprowadzić sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem zapewniające jego kontynuację i dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych;
- 3) zakaz naruszania naturalnego charakteru rowów melioracyjnych nieoznaczonych na rysunku planu oraz zasypywania, z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu drogowego;
- 4) dopuszczenie likwidacji, przebudowy, w tym poszerzenie i pogłębienie istniejących urządzeń drenarskich, wyłącznie na podstawie pozwolenia wodno-prawnego, za wyjątkiem eksploatacji, konserwacji i remontów w celu zachowania funkcji;
- 5) uzgodnienia projektu planowanej inwestycji z właściwym zarządcą melioracji i urządzeń wodnych dla obszaru opracowania planu;
- 6) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych należy wystąpić do powołanej wcześniej instytucji o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze.

3. Przy wszystkich inwestycjach liniowych dłuższych niż 50 m i szerszych niż 50 cm, wymagających prac ziemnych, na całym terenie objętym niniejszym opracowaniem, ustala się konieczność uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków konieczność przeprowadzenia prac archeologicznych.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla obszarów funkcjonalnych

§ 14. Ustalenia szczegółowe dla terenów usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Um.

1. Przeznaczenie:

- 1) **podstawowe:**
 - a) tereny usług nieuciążliwych, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w §8;
- 2) **dopuszczone:**
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie wolnostojącej lub wbudowana w obiekty usługowe o powierzchni nie większej niż 50%,
 - b) tereny parkingów,
 - c) ulice wewnętrzne,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Warunki zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie podziałów dokonanych przed wejściem w życie niniejszego planu;
- 2) zasady podziału na działki budowlane wg ustaleń §11 uchwały;
- 3) nakaz utrzymania minimum 30% udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce;
- 4) w zakresie budowy ogrodzeń obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 14.

3. Standardy kształtowania nowej zabudowy:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami nie więcej niż 70%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 1,0;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - a) 21,0 m od linii rozgraniczających drogi głównej **1KD-G** (ul. Lutomierska – poza granicami planu),
 - b) 15,0 m i 3,0 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej, dróg dojazdowych i ciągów pieszo – jezdnych;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalnie 12,0 m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu,
 - b) rzędna parteru minimalnie 0,8 m nad poziomem terenu;
- 5) nakaz nawiązania stylem architektonicznym do otaczającej zabudowy;
- 6) dla dachów ustala się:
 - a) spadek połaci dachowych od 10⁰ do 45⁰,
 - b) zakaz stosowania jaskrawych kolorów, dopuszcza się stosowanie kolorystyki pokrycia dachowego budynków tylko w odcieniu naturalnej cegły, brązu, nieagresywnej czerwieni oraz grafitu,
 - c) dopuszczenie stosowania blach gładkich,
 - d) nakaz wykonania dachów we wszystkich budynkach lokalizowanych na tym samym terenie lub na tej samej działce, z takiego samego materiału i o takiej samej kolorystyce,
 - e) dopuszcza się stosowanie roślinności na dachach (tzw. „zielone dachy”),
 - f) zakaz krycia papą jako wykończenia pokrycia dachowego;
- 7) dla elewacji ustala się:
 - a) nakaz zastosowania materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika),
 - b) zakaz stosowania jaskrawych kolorów na elewacji,
 - c) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne, itp.), blach i/ lub terakoty jako materiału wykończeniowego elewacji budynku;
- 8) dopuszczenie adaptacji i remontów istniejącej zabudowy, w tym budynków gospodarczych;
- 9) w przypadku rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy o dachach płaskich dopuszczenie kontynuacji tej formy dachu w części noworealizowanej z zastosowaniem dopuszczonych niniejszą uchwałą materiałów wykończeniowych dachu.

4. Sytuowanie reklam zgodnie z § 7.

5. Warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:

- 1) dostępność komunikacyjna działek z dróg lokalnych **KD-L**, dojazdowych **KD-D** oraz z ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych symbolem **KP-J**, incydentalnie z drogi **1KD-G** ulicy Lutomierskiej za zgodą zarządcy ulicy;
- 2) dopuszczenie dostępności komunikacyjnej poprzez nowotworzone drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu według wskaźników podanych w §9;
- 3) miejsca parkingowe w granicach własnych działek według wskaźników podanych w §9.

6. Warunki przebudowy, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury inżynierskiej zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w §10 uchwały.

7. Warunki ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w §8.

§ 15. Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami ~~1MNu, 2MNu, 3MNu~~.

1. Przeznaczenie:

- 1) ~~podstawowe:~~ tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) ~~dopuszczone:~~
 - a) ~~tereny usług nieuciążliwych o powierzchni nie większej niż 50% powierzchni budynku mieszkalnego, wbudowane w obiekty mieszkalne lub jako obiekty wolnostojące, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 8,~~
 - b) ~~tereny dróg wewnętrznych;~~
- 3) ~~zakazuje się:~~
 - a) ~~zabudowy bliźniaczej;~~
 - b) ~~zabudowy szeregowej.~~

2. Warunki zagospodarowania terenu:

- 1) ~~zachowanie podziałów dokonanych przed wejściem w życie niniejszego planu;~~
- 2) ~~zasady podziału na działki budowlane wg ustaleń § 11 uchwały;~~
- 3) ~~nakaz utrzymania minimum 60% udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce;~~
- 4) ~~zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej pod liniami średniego napięcia, w odległości do 6,0 m w rzucie poziomym zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 8 i wg rysunku planu;~~
- 5) ~~w zakresie budowy ogrodzeń obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 14.~~

3. Standardy kształtowania nowej zabudowy:

- 1) ~~maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojściami nie więcej niż 40%;~~
- 2) ~~wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 1,0;~~
- 3) ~~nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:~~
 - a) ~~6,0 m od osi linii średniego napięcia 15kV,~~
 - b) ~~5,0 m, 6,0 m i 15,0 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych, dojazdowych i ciągów pieszo-jezdnych;~~
- 4) ~~wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:~~
 - a) ~~maksymalnie 10,0 m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu,~~
 - b) ~~rzędna parteru minimum 0,8 m nad poziomem terenu;~~
- 5) ~~wysokość garaży i budynków gospodarczych maksymalnie 5,0m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu;~~
- 6) ~~nakaz nawiązania stylem architektonicznym do otaczającej zabudowy;~~
- 7) ~~dla dachów ustala się:~~
 - a) ~~spadek połaci dachowych od 10° do 45°,~~
 - b) ~~zakaz stosowania jaskrawych kolorów, dopuszcza się stosowanie kolorystyki pokrycia dachowego budynków tylko w odcieniu naturalnej cegły, brązu, nieagresywnej czerwieni oraz grafitu,~~
 - c) ~~dopuszczenie stosowania blach gładkich,~~
 - d) ~~nakaz wykonania dachów we wszystkich budynkach lokalizowanych na tym samym terenie lub na tej samej działce, z takiego samego materiału i o takiej samej kolorystyce,~~
 - e) ~~dopuszcza się stosowanie roślinności na dachach (tzw. „zielone dachy”),~~

- f) ~~zakaz krycia papą jako wykończenia pokrycia dachowego;~~
- 8) ~~dla elewacji ustala się:~~
 - a) ~~nakaz zastosowania materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika);~~
 - b) ~~zakaz stosowania jaskrawych kolorów na elewacji;~~
 - c) ~~zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne, itp.);~~
~~blach lub terakoty jako materiału wykończeniowego elewacji budynku;~~
- 9) ~~dopuszczenie adaptacji i remontów istniejącej zabudowy, w tym budynków gospodarczych;~~
- 10) ~~w przypadku rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy o dachach płaskich dopuszczenie kontynuacji tej formy dachu w części noworealizowanej z zastosowaniem dopuszczonych niniejszą uchwałą materiałów wykończeniowych dachu.~~

~~4. Sytuowanie reklam zgodnie z zasadami ustalonymi w § 7.~~

~~5. Warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:~~

- 1) ~~dostępność komunikacyjna działek z dróg lokalnych **KD-L**, dojazdowych **KD-D** i ciągów pieszo-jezdnych **KP-J**;~~
- 2) ~~dopuszczenie dostępności komunikacyjnej poprzez nowotworzone drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu według wskaźników podanych w § 9;~~
- 3) ~~miejsca parkingowe w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 9.~~

~~6. Warunki przebudowy, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury inżynierskiej zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 10.~~

~~7. Warunki ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.~~

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ~~1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN.~~

1. Przeznaczenie:

- 1) **podstawowe:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **dopuszczone:**
 - a) tereny usług nieuciążliwych o powierzchni nie większej niż 40 % powierzchni budynku mieszkalnego, wbudowane w obiekty mieszkalne, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 8,
 - b) tereny dróg wewnętrznych;
- 3) **zakazuje się:**
 - a) zabudowy bliźniaczej;
 - b) zabudowy szeregowej.

2. Warunki zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie podziałów dokonanych przed wejściem w życie niniejszego planu;
- 2) zasady podziału na działki budowlane wg ustaleń § 11 uchwały;
- 3) nakaz utrzymania minimum 60% udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce;
- 4) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej pod liniami średniego napięcia, w odległości do 6,0 m w rzucie poziomym, zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 8 i wg rysunku planu;
- 5) w zakresie budowy ogrodzeń obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 14.

3. Standardy kształtowania nowej zabudowy:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami nie więcej niż 40%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,8;

- 3) na każdej działce budowlanej poza budynkiem mieszkalnym dopuszczenie zlokalizowania jednego budynku gospodarczego lub garażowy o powierzchni nie większej niż 80 m²;
- 4) na jednym terenie inwestycyjnym dopuszczenie realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne, pod warunkiem zachowania możliwości wydzielienia dla poszczególnych budynków działek budowlanych o minimalnej powierzchni zgodnej z wielkościami określonymi w § 11 oraz przy zachowaniu innych ustaleń planu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - a) 6,0 m od osi linii średniego napięcia 15kV,
 - b) 5,0 m, 6,0 m i 15,0 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych, dojazdowych oraz ciągów pieszo – jezdnych i pieszych;
- 6) linie elektroenergetyczne 15kV:
 - a) na terenach mieszkaniowych i terenach z zabudową usługową nakaz skablowania;
 - b) tymczasowo dopuszczenie pozostawienia jako napowietrznych pod warunkiem odsunięcia linii zabudowy o 6,0 m od osi linii;
- 7) wysokość zabudowy mieszkaniowej:
 - a) maksymalnie 10,0 m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu,
 - b) rzędna parteru minimalnie 0,8 m nad poziomem terenu;
- 8) wysokość garaży i budynków gospodarczych maksymalnie 5,0 m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu;
- 9) nakaz nawiązania stylem architektonicznym do otaczającej zabudowy;
- 10) dla dachów ustala się:
 - a) spadek połaci dachowych od 5° do 45°,
 - b) zakaz stosowania jaskrawych kolorów, dopuszcza się stosowanie kolorystyki pokrycia dachowego budynków tylko w odcieniu naturalnej cegły, brązu, nieagresywnej czerwieni oraz grafitu,
 - c) dopuszczenie stosowania blach gładkich,
 - d) nakaz wykonania dachów we wszystkich budynkach lokalizowanych na tym samym terenie lub na tej samej działce, z takiego samego materiału i o takiej samej kolorystyce,
 - e) dopuszcza się stosowanie roślinności na dachach (tzw. „zielone dachy”),
 - f) zakaz krycia papą jako wykończenia pokrycia dachowego;
- 11) dla elewacji ustala się:
 - a) nakaz zastosowania materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika),
 - b) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w elewacji,
 - c) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne, itp.), blach i/ lub terakoty jako materiału wykończeniowego elewacji budynku;
- 12) dopuszczenie adaptacji i remontów istniejącej zabudowy, w tym budynków gospodarczych;
- 13) w przypadku rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy o dachach płaskich dopuszczenie kontynuacji tej formy dachu w części noworealizowanej z zastosowaniem dopuszczonych niniejszą uchwałą materiałów wykończeniowych dachu.

4. Sytuowanie reklam zgodnie z zasadami ustalonymi w § 7.

5. Warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:

- 1) dostępność komunikacyjna działek z dróg lokalnych **KD-L**, dojazdowych **KD-D** oraz z ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych symbolem **KP-J**;
- 2) dopuszcza się dostępność komunikacyjną poprzez nowotworzone drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu według wskaźników podanych w § 9;
- 3) miejsca parkingowe w granicach własnych działek według zasad podanych w § 9.

6. Warunki przebudowy, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury inżynierskiej zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 10.

7. Warunki ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IT**.

1. Przeznaczenie:

- 1) **podstawowe:** tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) **dopuszczone:**
 - a) tereny placów manewrowych,
 - b) tereny zieleni urządzonej,
 - c) tereny zieleni izolacyjnej,
 - d) tymczasowy punkt zbierania odpadów posegregowanych.

2. Warunki zagospodarowania terenu:

- 1) 0% minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 12.

3. Warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:

- 1) dostępność komunikacyjna z ulicy dojazdowej **7KD-D**;
- 2) miejsca parkingowe w granicy własnej działki.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 18. 1. Ustala się **stawkę procentową** jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, w następującej wysokości:

- 1) 30 % dla terenów oznaczonych symbolami **Um, MNu**;
- 2) dla pozostałych terenów objętych niniejszym planem, a nie wymienionych w tym paragrafie, nie stwierdza się wzrostu wartości nieruchomości.

2. Jednorazowa opłata (renta planistyczna) od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu, nie jest pobierana w sytuacji braku zmiany przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu, w stosunku do poprzednio obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Ustala się, że do czasu przewidzianych w planie inwestycji celu publicznego możliwe jest użytkowanie terenu zgodnie z dotychczasowym, pod warunkiem nie spowodowania ponadnormatywnego pogorszenia standardów jakości środowiska na poszczególnych terenach obszaru planu oraz sposobu użytkowania terenu niekolidującego ze sposobem użytkowania innych terenów na obszarze planu.

§ 19. 1. Traci moc „*Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancinowa Łódzkiego*” zatwierdzona Uchwałą Nr XIX/212/2000 Rady Miejskiej w Konstancinowie Łódzkim z dnia 6 kwietnia 2000 r., w zakresie objętym granicami tego planu.

2. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia niniejszego planu.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Konstantynowa Łódzkiego.

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

2. Uchwała wymaga publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i na stronie internetowej Miasta Konstantynowa Łódzkiego.

**Przewodniczący Rady Miejskiej
w Konstantynowie Łódzkim**

/ - / Andrzej Owczarek