

UCHWAŁA NR IV / 19 / 11
RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM
z dnia 2 lutego 2011 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Konstąntynowa Łódzkiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 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) oraz 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 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871), w związku z Uchwałą nr XXXV / 394 / 09 Rady Miejskiej w Konstąntynowie Łódzkim z dnia 26 marca 2009 roku, **Rada Miejska w Konstąntynowie Łódzkim uchwała co następuje:**

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konstąntynowa Łódzkiego w obszarze ograniczonym: od strony północnej planowaną linią rozgraniczającą ulicy Niesięcin w kierunku zachodnim do północnej granicy administracyjnej miasta wraz z przyległym pasem ulicy Niesięcin dalej po południowej granicy działek o numerach ewid.: 38, 39, 40, 41/5 i 42/1 do wschodniej granicy działki nr 42/1 w obrębie K-21, zwanego dalej „planem”, wraz z:

- 1) rysunkiem planu, wykonanym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Szczegółowe granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały i stanowiącym integralną część planu.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) określenie przeznaczenia terenów oraz ustalenie zasad ich zabudowy i zagospodarowania;
- 2) stworzenie podstaw materialno-prawnych do wydawania decyzji administracyjnych;

- 3) ochrona interesu publicznego, w zakresie komunikacji, inżynierii i ochrony środowiska;
- 4) ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 5) realizacja polityki zrównoważonego rozwoju.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 1000, określony w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym cyfry oznaczają numer terenu w obszarze, a litery oznaczają przeznaczenie podstawowe;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, nie związaną z działalnością produkcyjną;
- 8) **celu publicznym** – należy przez to rozumieć cele publiczne w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje na danym terenie;
- 11) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe i mogą być realizowane na warunkach określonych w niniejszej uchwale;
- 12) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć część powierzchni działki zajęta przez wszystkie budynki zrealizowane na danej działce, liczoną w ich obrysie zewnętrznym;
- 13) **terenie biologicznie czynnym** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 14) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 15) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 16) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną odległość w rzucie prostokątnym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku a najniższym punktem gruntu rodzimego;
- 17) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 18) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę, linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu;

- 19) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki, przylegająca do drogi, z której odbywa się główny wjazd;
- 20) **wskaźniku intensywności zabudowy terenu lub działki** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków liczonej w zewnętrznym obrysie ścian, bez uwzględniania balkonów loggii i tarasów, do powierzchni odpowiednio terenu lub działki, na której usytuowane są te budynki;
- 21) **konserwatorskiej strefie ochrony archeologicznej** – należy przez to rozumieć strefę obejmującą obszary znanych oraz nieodkrytych stanowisk archeologicznych;
- 22) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji wszelkich prac ziemnych i analizie odkrywanych nawarstwień w wykopach budowlanych w odniesieniu do obszarów inwestycji, na których nie zostały dotąd zlokalizowane stanowiska archeologiczne, ale istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się tam znajdować;
- 23) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym powierzchnia ogrodzenia nie przysłonięta przez jego trwałe elementy stanowi co najmniej 40 % powierzchni całkowitej ogrodzenia.

§ 5. 1. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów oraz parametry nowo wydzielonych działek;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy.

2. Ze względu na brak konieczności wprowadzenia ustaleń w planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) konserwatorska strefa ochrony archeologicznej;
- 5) przeznaczenie terenów.

2. Oznaczenia nie wymienione w ust. 1, a występujące na rysunku planu, mają charakter informacyjny.

§ 7. Plan ustala następujące formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów oraz odpowiadające im symbole użyte w uchwale oraz na rysunku planu:

- 1) **KD-Z** – teren drogi klasy zbiorczej;
- 2) **KD-D** – teren drogi klasy dojazdowej;
- 3) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **MN,U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 5) **E** – teren infrastruktury technicznej – energetyka.

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

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) linie zabudowy, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują dla budynków i budowli infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) dopuszczenie lokalizowania nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu;
- 5) na terenach, na których plan dopuszcza zabudowę, o ile zapisy niniejszego planu nie stanowią inaczej, obowiązuje:
 - a) zakaz stosowania wykończeniowych materiałów typu siding i blacha trapezowa,
 - b) zakaz lokalizacji reklam w liniach rozgraniczających dróg,
 - c) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących – wielkopowierzchniowych (tzw. billboardów) i reklam wielkopowierzchniowych na budynkach i ogrodzeniach,
 - d) zakaz lokalizacji reklam przysłaniających otwory okienne, a w przypadku tablic reklamowych i billboardów, w odległości mniejszej niż 2 m od okien budynków,
 - e) zakaz podświetlania reklam w sposób mogący powodować uciążliwości i oślepienie kierujących, poruszających się po drogach publicznych,
 - f) dopuszczenie obiektów małej architektury,
 - g) dopuszczenie umieszczania na dachu baterii słonecznych i paneli fotowoltaicznych,
 - h) dopuszczenie lokalizacji reklam z zastrzeżeniem zakazu, o którym mowa w lit. d) i e) o łącznej powierzchni nie większej niż 0,5 m² na 500 m² powierzchni działki, na której jest zlokalizowana,
 - i) ograniczenia, o których mowa w lit. h) nie dotyczą tablic informujących o prowadzonej na posesji działalności gospodarczej, o ile powierzchnia tablicy nie przekracza 0,1 m² na jedną działalność, oraz tablic pamiątkowych i informacyjnych nie związanych z reklamą działalności gospodarczej;
- 6) obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w granicy z przestrzenią publiczną,
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości większej niż 1,8 m, za wyjątkiem ogrodzeń mających pełnić funkcję ochrony przed hałasem – ekranów akustycznych,
 - c) stosowanie ogrodzeń ażurowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług.

§ 9. W zakresie **ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego** plan ustala:

- 1) rodzaje terenów objętych ochroną przed hałasem, dla których obowiązują zróżnicowane dopuszczalne poziomy hałasu, określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:
 - a) tereny, o których mowa w § 7 pkt 3, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN**, **3MN**, **4MN** i **6MN** należą do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) teren, o których mowa w § 7 pkt 4, oznaczony na rysunku planu symbolem **7MN,U** należą do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 2) pozostałe tereny nie wymienione w pkt 1, nie są objęte ochroną przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz dokonywania makroniwelacji terenu, za wyjątkiem niwelacji niezbędnych do przeprowadzenia inwestycji infrastrukturalnych i drogowych;
- 4) ograniczenie uciążliwości dla środowiska poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zmniejszających emisję zanieczyszczeń, hałasu i promieniowania;
- 5) na terenach objętych planem zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z dopuszczeniem odstępstwa od przyjętej zasady dla inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych;
- 6) na terenach objętych planem dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu i oddziaływania na środowisko, przedsięwzięcia dla których odstąpiono od sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych;
- 7) zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu, cieków wodnych i rowów, za wyjątkiem niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych zgodnie z zapisami określonymi w uchwale;
- 8) zakaz składowania odpadów i złomu na wszystkich terenach, za wyjątkiem składowania tymczasowego odpadów komunalnych do czasu ich wywozu na składowisko odpadów.

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

- 1) ochronę obszaru w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dla konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, o której mowa w pkt 1 obowiązuje:
 - a) przeprowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach związanych ze zmianą zagospodarowania terenu tam gdzie prowadzone będą roboty ziemne, przy czym na prowadzenie nadzoru archeologicznego należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, o które należy wystąpić nie później niż na 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji,
 - b) w przypadku natrafienia podczas prac ziemnych na przedmiot o cechach zabytku należy wstrzymać wszelkie roboty budowlane, teren udostępnić do badań archeologicznych, oznaczyć i zabezpieczyć przedmiot oraz miejsce jego odkrycia, a także powiadomić o tym fakcie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 11. Plan ustala:

- 1) przy dokonywaniu podziałów działek należy spełnić wymogi zawarte w ustaleniach szczegółowych;
- 2) nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości;
- 3) dopuszczenie dokonywania podziałów działek o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie w celu:

- a) powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ustaleniach szczegółowych,
- b) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
- c) wydzielenia dojazdu do nowo projektowanych działek budowlanych.

§ 12. 1. Plan ustala obsługę obszaru w zakresie **infrastruktury technicznej** z sieci istniejących i projektowanych.

2. Realizacja nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z możliwością odstępstwa od tej zasady w sytuacji, gdy warunki terenowe, techniczne lub przesłanki ekonomiczne warunkują ich prowadzenie na innych terenach.

3. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze, produkcyjne i przeciwpożarowe z ogólnodostępnej sieci wodociągowej;
- 2) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej powiązanej z magistralami;
- 3) doprowadzenie wody do wyznaczonych terenów rozwojowych następować będzie poprzez rozbudowę sieci wodociągowej według warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 4) przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) strefę ograniczenia zagospodarowania terenów wynikającą z przebiegu sieci wodociągowej dla przewodów rozdzielczych o średnicy 150 mm po 3 m od skrajnej krawędzi przewodu sieci;
- 6) zakaz lokalizacji budynków i dokonywania nasadzeń drzew w strefie ograniczenia zagospodarowania terenów wynikającej z przebiegu sieci wodociągowej oraz bezpośrednio na urządzeniach wodociągowych.

4. W zakresie **odprowadzania ścieków** plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków poprzez ogólnodostępną sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) odbiornikami ścieków będą główne kolektory miejskie doprowadzające ścieki do głównej oczyszczalni ścieków;
- 3) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej realizowana zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków w miejscu gdzie nie ma możliwości poprowadzenia kanalizacji grawitacyjnej;
- 5) ścieki odprowadzane do kanalizacji powinny spełniać warunki określone przepisach odrębnych;
- 6) obowiązek podłączenia terenów przeznaczonych pod nowe inwestycje, do projektowanej kanalizacji sanitarnej;
- 7) dla terenów nieskanalizowanych do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej plan dopuszcza jako rozwiązanie tymczasowe odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników na ścieki;
- 8) plan dopuszcza odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalni ekologicznych;
- 9) główny kierunek odprowadzania wód opadowych i roztopowych do rzeki Jasieniec;
- 10) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej;
- 11) wody opadowe z dachów budynków powinny być odprowadzane powierzchniowo i zagospodarowane na działce poprzez infiltrację do warstw wodonośnych gruntu; w przypadku niewystarczająco chłonnej powierzchni terenu biologicznie czynnego działki, plan dopuszcza gromadzenie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych na terenie działek;

- 12) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych do kanalizacji deszczowej wyłącznie tej ilości wód opadowych, która nie może być zagospodarowana na działce;
- 13) w przypadku realizacji nowych ulic należy stosować alternatywne metody związane z lokalną infiltracją przy użyciu rowów i niecek infiltracyjno-retencyjnych, w celu odprowadzania wód opadowych;
- 14) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z terenów w przypadku zanieczyszczenia i przekroczenia dopuszczalnych wartości, określonych w przepisach odrębnych;
- 15) wszystkie rozwiązania z zakresu odwodnienia powinny zabezpieczać czystość odbiorników: wód powierzchniowych i gleby, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami; dla zlewni potencjalnie zanieczyszczonych takich jak tereny produkcyjne, składowe, magazyny, stacje paliw, parkingi o powierzchni $>0,1$ ha, place postojowe, drogi o kategorii dróg krajowych i wojewódzkich zapewnić należy podczyszczenie spływów deszczowych przed ich wprowadzeniem do kanalizacji miejskiej, z lokalizacją urządzeń oczyszczających w terenach, do których inwestor ma tytuł prawny;
- 16) obowiązek stosowania metod utwardzania terenu o jak najniższym stopniu uszczelnienia.

5. W zakresie zasilania w energię elektryczną plan ustala:

- 1) podstawowe zasilanie w energię elektryczną z sieci napowietrznych i kablowych zasilanych ze stacji transformatorowo-rozdzielczych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) możliwość realizacji stacji transformatorowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę, przy linii rozgraniczającej ulicy z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej;
- 3) możliwość realizacji stacji transformatorowych w liniach rozgraniczających ulic w formie stacji słupowych;
- 4) możliwość realizacji stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczającymi ulic w formie stacji wnetrzowych;
- 5) możliwość realizacji sieci elektroenergetycznych napowietrznych wyłącznie dla sieci o napięciu równym lub wyższym 15 kV;
- 6) wyznacza się strefę ograniczenia zagospodarowania terenów, wynikającą z przebiegu napowietrznych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, dla której ustala się szerokość po 6 m od skrajnego przewodu sieci;
- 7) zakaz lokalizacji zabudowy mającej pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi w strefach ograniczenia zagospodarowania terenów, wynikających z przebiegu napowietrznych sieci elektroenergetycznych;
- 8) zakaz budowy składowisk wyrobów, materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych bezpośrednio pod liniami średniego i wysokiego napięcia.

6. W zakresie telekomunikacji plan ustala zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej położonej w ulicy Niesięcin oraz poprzez rozbudowaną sieć lokalizowaną w liniach rozgraniczających ulic zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gazyfikacja obszarów określonych planem przez przedsiębiorstwo gazownicze będzie możliwe, jeśli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki budowy odcinków sieci gazowych;
- 3) strefę ograniczenia zagospodarowania terenów wynikającą z przebiegu sieci gazowej dla sieci o średnicy DN 200 włącznie szerokość strefy po 6 m od skrajnego przewodu sieci;
- 4) zakaz lokalizacji zabudowy mającej pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi w strefie ograniczenia zagospodarowania terenów wynikającej z przebiegu sieci gazowej.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej poprzez dowiązanie się do sieci zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego;
- 2) dla nowo lokalizowanych budynków możliwość zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem bezpiecznych ekologicznie źródeł ciepła, odpowiadającym przepisom z zakresu ochrony środowiska i przepisów energetycznych;
- 3) w przypadku przebudowy lub remontu instalacji istniejących budynków, obowiązuje sukcesywna wymiana palenisk na zasilane z ekologicznych źródeł ciepła z wykorzystaniem energii elektrycznej i odnawialnej, gazu i oleju opałowego lekkiego oraz niskoemisyjnych źródeł ciepła posiadających certyfikaty na „znak bezpieczeństwa ekologicznego”.

9. Plan dopuszcza wydzielenie **dróg wewnętrznych** w celu umożliwienia dostępu do dróg publicznych o szerokości nie mniejszej niż 6 m.

10. Na terenie objętym planem, o ile zapisy niniejszego planu nie stanowią inaczej, ustala się obowiązek **zapewnienia miejsc postojowych** na własnej działce w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest planowana inwestycja w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny lub mieszkanie, a w przypadku lokalizacji ponadto usług nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 13. W zakresie **ochrony ludności w sytuacjach kryzysowych**, plan ustala obowiązek dostosowania do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 14. W zakresie **gospodarki odpadami komunalnymi** ustala się obowiązek:

- 1) zbierania odpadów komunalnych stałych w wyznaczonych miejscach w obrębie każdej nieruchomości oraz prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów komunalnych;
- 2) odbierania odpadów komunalnych z każdej nieruchomości przez przedsiębiorców uprawnionych do odbioru odpadów, a następnie ich wywóz do miejsc odzysku lub składowania i unieszkodliwiania.

§ 15. 1. Tereny oznaczone symbolami **1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-D, 4KD-D i 5KD-D** plan wyznacza się jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

2. Plan ustala obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

3. Plan dopuszcza możliwość lokalizacji, poza pasem jezdnym, obiektów małej architektury, wiat przystankowych i zieleni, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach o drogach publicznych.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 16. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN, 3MN, 4MN i 6MN** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie zabudowy wolnostojącej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające plan ustala możliwość realizacji usług w budynkach mieszkalnych lub samodzielnych budynkach, stanowiących nie więcej niż 30 % powierzchni zabudowy przeznaczonej pod funkcję mieszkaniową.

3. Dla terenów o których mowa w ust. 1, w zakresie przeznaczenia uzupełniającego plan dopuszcza realizację obiektów usługowych dla prowadzenia działalności np. w zakresie handlu, gastronomii, usług rzemieślniczych i bankowości.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 i 2, plan ustala następujące parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;
- 2) liczba kondygnacji nie większa niż 2, w tym poddasze użytkowe;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,6;
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30 % powierzchni działki;
- 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 60 % powierzchni działki;
- 6) dachy co najmniej dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45° dla budynków mieszkalnych i usługowych;
- 7) kolorystyka dachów: brąz, kolor ceramiki; zakaz dachów niebieskich i jaskrawo czerwonych;
- 8) stosowania barw pastelowych, naturalnych dla elewacji budynków współgrających z kolorystyką dachów;
- 9) wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejsza niż 1000 m² i szerokości frontu działki nie mniejszym niż 20 m;
- 10) plan dopuszcza nadbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy w granicach nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 11) plan dopuszcza możliwość remontu i przebudowy, zgodnie z zasadami przyjętymi w planie, istniejących budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy.

5. Działki zlokalizowane w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **3MN** i **4MN** nie posiadające cech działek budowlanych należy funkcjonalnie połączyć i wspólnie zagospodarować z przylegającą działką posiadającą dostęp do drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KD-D**.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 12 ust. 10, przy czym plan dopuszcza ich realizację w formie garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących.

7. Dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych ustala się następujące parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 5 m;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m²;
- 3) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza realizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** z dróg **1KD-Z** i **5KD-D**;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN** z dróg **1KD-Z**, **4KD-D** i **5KD-D**;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MN** z dróg **1KD-Z**, **3KD-D** i **4KD-D**;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MN** z dróg **1KD-Z**, **2KD-Z** i **3KD-D**.

§ 17. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **7MN,U** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan dopuszcza realizację zabudowy wyłącznie w formie wolnostojącej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające plan ustala możliwość realizacji usług w budynkach mieszkalnych lub samodzielnych budynkach, stanowiących nie więcej niż 40 % powierzchni zabudowy przeznaczonej pod funkcję mieszkaniową.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie przeznaczenia uzupełniającego plan dopuszcza realizację obiektów usługowych dla prowadzenia działalności np. w zakresie handlu, gastronomii, usług rzemieślniczych i bankowości.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 i 3, plan ustala następujące parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;
- 2) liczba kondygnacji nie większa niż 2, w tym poddasze użytkowe;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,6;
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30 % powierzchni działki;
- 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 60 % powierzchni działki;
- 6) dachy co najmniej dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45° dla budynków mieszkalnych i usługowych;
- 7) kolorystyka dachów: brąz, kolor ceramiki; zakaz dachów niebieskich i jaskrawo czerwonych;
- 8) stosowania barw pastelowych, naturalnych dla elewacji budynków współgrających z kolorystyką dachów;
- 9) wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejsza niż 1500 m² i szerokości frontu działki nie mniejszym niż 20 m;
- 10) plan dopuszcza nadbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy w granicach nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 11) plan dopuszcza możliwość remontu i przebudowy, zgodnie z zasadami przyjętymi w planie, istniejących budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 12 ust. 10, przy czym plan dopuszcza ich realizację w formie garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących.

7. Dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych ustala się następujące parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 5 m;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m²;
- 3) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.

8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan dopuszcza realizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce.

9. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 10 pkt 2.

10. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala obsługę komunikacyjną z przyległej dróg publicznych **1KD-Z** i **2KD-Z**.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2E** i **5E** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod urządzenia infrastruktury technicznej – energetyka.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2E** z przyległej drogi **5KD-D**;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5E** z przyległej drogi **3KD-D**.

§ 19. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-Z** i **2KD-Z** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod drogi klasy zbiorczej.

2. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających tereny zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla dróg, o których mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek realizacji dróg jednojezdniowych o dwóch pasach ruchu.

4. Dla terenów, których mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 10 pkt 2.

5. Zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.

§ 20. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **3KD-D**, **4KD-D** i **5KD-D** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod drogi klasy dojazdowej.

2. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających tereny zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla dróg, o których mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek realizacji dróg jednojezdniowych o dwóch pasach ruchu.

4. Zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.

Rozdział 4 **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 21. 1. W związku ze wzrostem wartości nieruchomości położonych w obszarze objętym planem określa się stawki procentowe służące pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla terenów oznaczonych symbolami **1MN**, **3MN**, **4MN**, **6MN** i **7MN,U** w wysokości 30 %.

2. Dla pozostałych terenów nie stwierdza się wzrostu wartości nieruchomości.

§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza Burmistrzowi Konstantinowa Łódzkiego.

§ 23. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz zamieszczenia na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miasta.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej
w Konstytucyjnie Łódzkim
/ - / Andrzej Owczarek