

**U C H W A Ł A N R XXXI / 346 / 08**  
**RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM**  
**z dnia 4 grudnia 2008 roku**

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

Działając na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111), **Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim uchwała, co następuje:**

**POSTANOWIENIA OGÓLNE**  
**ROZDZIAŁ 1**

**§ 1. 1.** Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantynowa Łódzkiego, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej planu, stanowiącej treść Uchwały,
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 będący integralnym załącznikiem graficznym 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, będący integralnym załącznikiem nr 3 do Uchwały.

**2.** Granice planu, o którym mowa w **ust. 1**, określone Uchwałą nr XI/126/07 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 28 sierpnia 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego część miasta Konstantynowa Łódzkiego w obszarze położonym *wzdłuż ul. Dolnej z ograniczeniem od strony wschodniej zachodnimi granicami działek o nr 56/1, 56/2, 56/3, od strony zachodniej wschodnimi granicami działek o numerach: 13/1; 13/2; 13/3; 13/11; 13/12; 13/13; 13/14; 13/15; 13/16; 13/17*, przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, będący załącznikiem nr 1 do Uchwały.

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

- 1) ustalenie zasad udostępniania terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, umożliwiających przestrzenny rozwój miejscowości Konstantynów Łódzki z uwzględnieniem rozwoju zrównoważonego,

- 2) poprawę ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni wzdłuż ciągu komunikacyjnego oraz uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego i nadanie nowych form przestrzennych w strefach publicznych i niepublicznych przy minimalizacji sytuacji kolizyjnych, wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstaktynowa Łódzkiego, stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w **§ 1, ust. 2** niniejszej uchwały,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku planu w skali 1:1000, będącym załącznikiem Nr 1 do niniejszej Uchwały,
- 4) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar określony na załączniku graficznym granicami opracowania planu, uszczegółowionymi w **§ 1, ust. 2**,
- 5) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub przeznaczeniu terenu (różnej funkcji), w tym również granice pomiędzy terenami dróg a terenami zabudowy,
- 6) terenie - należy przez to rozumieć najmniejszą, wydzieloną jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której ustalono przepisy szczegółowe,
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje lub będzie dominować na danym terenie,
- 8) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, dojazdy, zieleń i elementy małej architektury oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w rozdziale 4 - „Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów”,
- 9) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługową działalność gospodarczą, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych norm wynikających z przepisów szczególnych (dotyczących oddziaływania na elementy środowiska przyrodniczego tj. wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, gleby, wody powierzchniowe, szatę roślinną, klimat akustyczny itp.),
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku (obiektu kubaturowego) od linii rozgraniczającej ulicy, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń). Linie nieprzekraczalne zabudowy nie obowiązują w przypadku lokalizacji stacji transformatorowych. Plan dopuszcza, dla budynków istniejących, które są położone między nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi, możliwość remontu i nadbudowy oraz wymiany dachu, rozbudowę takiego budynku należy wykonać z zachowaniem wyznaczonej, nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 11) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach działki lub zespołu działek budowlanych,

do całej powierzchni tej działki lub zespołu działek.

## **USTALENIA PLANU**

### **ROZDZIAŁ 2**

#### **Ustalenia ogólne**

**§ 4. 1.** Dla obszaru, o którym mowa w § 1, ust. 1 i 2 plan ustala:

- 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające terenów, określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony środowiska, 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury,
- 7) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 8) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu,
- 9) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu,
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

**2.** Plan nie określa:

- 1) granic terenów górniczych, granic terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż takie tereny nie występują w obszarze opracowania,
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ obszary takie (w myśl rozumienia ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 roku) nie występują w obszarze opracowania.

**3.** Plan na całym obszarze ustala zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, z wyjątkiem obiektów wymienionych w **ust. 4.**

**4.** Dopuszcza lokalizowanie obiektów tymczasowych na potrzeby budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

**§ 5.** Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, o którym mowa w § 1, **ust. 2**, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu,

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) działki niesamodzielne, które bez połączenia z działką sąsiednią nie mogą stanowić samodzielnej nieruchomości,
- 5) granice terenów zmeliorowanych,
- 6) granice konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej,
- 7) przeznaczenie terenów.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN i 2MN**,
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **3U**,
- 3) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolami **1KDD**.

**2.** Oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

**3.** Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają numery kolejnych terenów przeznaczonych pod różne funkcje.

**§ 7.** Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych dla całego obszaru objętego planem (rozdział 3) oraz ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów w granicach obowiązywania planu (rozdział 4) z uwzględnieniem ustaleń dotyczących obsługi komunikacyjnej (rozdział 5) oraz infrastruktury technicznej (rozdział 6).

### **ROZDZIAŁ 3** **Ustalenia ogólne dla całego obszaru**

**§ 8. 1.** Plan ustala następujące warunki w zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** w całym obszarze planu zakazując:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane,
- 2) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, w tym budowy i przebudowy dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować:
  - a) emisję do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym,

- b) wprowadzenia do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm stężeń,
- 4) wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników z tymi ściekami,
- 5) prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny,
- 6) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i produkcyjnej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

## 2. Plan ustala:

- 1) obowiązek na terenie każdej posesji, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową, zapewnienia miejsc do magazynowania odpadów,
- 2) selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gminie,

3. Plan przyjmuje zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej:

- 1) MN – jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,
- 2) U - jako tereny przeznaczone pod zabudowę na cele mieszkaniowo-usługowe.

Dla w/w terenów obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami szczególnymi.

**§ 9. 1.** Plan ustala, **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** objętych planem oraz obszary wymagające przeprowadzenia nowych podziałów nieruchomości objętych planem na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.

2. Plan przewiduje dokonywanie podziałów określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, w tym na wszystkich terenach wyznaczonych w planie, 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.

3. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN i 2MN**, plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do przynajmniej jednej, istniejącej granicy działki dzielonej,
- 2) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi publicznej) nowo wydzielonej działki 20,0 m,
- 3) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>,

4) dla działki nr ewidencyjny 54 pan dopuszcza tylko podziały na działki służące powiększeniu działek położonych między ul. Dolną a działką nr 54.

4. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową, oznaczonych na rysunku planu symbolem 3U plan nie przewiduje dokonywania nowych podziałów za wyjątkiem podziałów przewidzianych w **ust. 2** oraz w przepisach odrębnych.

5. Działki o nr ewidencyjnych (oznaczonych na rysunku planu):  
- dz. nr ew. 55/2; 55/3; 55/4; 55/5; 55/6; 55/7; 55/8; 55/9; 55/10 - w terenie 2MN nie mogą być zabudowane jako odrębna samodzielna nieruchomość. Na w/w działkach plan dopuszcza realizację zabudowy zgodnej z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie pod warunkiem połączenia tej działki w jedną nieruchomość z działką sąsiednią, zlokalizowaną przy ul. Dolnej.

6. Obsługa komunikacyjna wszystkich nowo wydzielonych działek musi odbywać się tylko z istniejących dróg publicznych.

#### **§ 10. Plan ustala następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo,
- 2) możliwość lokalizacji w przestrzeni ulic (wyznaczonych przez linie rozgraniczające) poza pasem jezdnym, obiektów o funkcji małej architektury (np. słupy ogłoszeniowe, reklamy o powierzchni całkowitej nie większej niż 1,2mx1,5m), zieleni urządzonej, oświetlenia, przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg,
- 3) zakaz lokalizacji w przestrzeniach ulic tymczasowych obiektów usługowo – handlowych,
- 4) w przypadku realizacji ogrodzeń - obowiązek lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających ulic (wyznaczonych na rysunku planu), maksymalna wysokość ogrodzenia 1,60 m,
- 5) zakaz lokalizacji w granicy z przestrzenią ulic ogrodzeń z wypełnieniem z prefabrykatów betonowych (pełnych i ażurowych) oraz ogrodzeń wykonanych z blachy.

**§ 11. 1.** W granicach opracowania plan wyznacza **tereny podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów** określając na rysunku planu granice terenów zmeliorowanych i rowu melioracyjnego wraz z ustaleniami dla tych terenów.

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

- 1) każda zmiana dotychczasowego sposobu użytkowania terenów zmeliorowanych na inne cele powoduje, że poniesione ze Skarbu Państwa nakłady na wykonanie tych urządzeń nie będą przynosiły zakładanych efektów. Zmiana przeznaczenia zmeliorowanych użytków rolnych może nastąpić tylko w sytuacjach wyjątkowych, przy braku alternatywnych rozwiązań,
- 2) na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach

przyległych,

- 3) projekt planowanej inwestycji winien być uzgodniony z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi – Terenowy Inspektorat w Łodzi, ul. Gdańska 112. 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.

**§ 12.** W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan wyznacza granice konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, obejmującej północną częśći opracowania planu, w której ustala się:

- 1) obowiązek przeprowadzenie na koszt inwestora nadzorów archeologicznych przy wszystkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi (zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami),
- 2) obowiązek uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie nadzoru archeologicznego. O pozwolenie należy wystąpić nie później niż 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji.

W sytuacji ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego wymagane jest wykonanie badań archeologicznych, wówczas wszelkie prace budowlane powinny zostać przerwane, a teren (zgodnie z art. 32 ust. 1 oraz art. 33 ust. 1 w/w ustawy) udostępniony do badań archeologicznych. Wszystkie nowoodkryte stanowiska należy oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Dopuszczalne jest powiększenie strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowiska i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych.

## **ROZDZIAŁ 4**

### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

**§ 13.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej - usługi gastronomii,
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – pomieszczenia mieszkalne,
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości rozbudowy i przebudowy istniejących budynków oraz realizację nowej zabudowy na zasadach określonych w niniejszym paragrafie; przy rozbudowie lub przebudowie istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego, budynków plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określony w **pkt. 4** (w przypadku gdy forma budynku znacząco odbiega od wytycznych zawartych w **pkt.4**) wynikające z obowiązku zachowaniem jednorodnej całość architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej maksymalnej wysokość budynku przy zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaskich, itp.),
- 4) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) przy lokalizacji zabudowy na terenie obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy to dwie kondygnacje naziemne, przy czym drugą kondygnację musi stanowić poddasze użytkowe, o maksymalnej wysokości od

- poziomu gruntu do najwyższego punktu przekrycia dachu 10,0 m,
- c) dachy budynków o funkcji podstawowej należy projektować jako, dwu lub czterospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci w zakresie 35°-50°,
  - d) pomieszczenia gospodarcze należy lokalizować jako wbudowane lub dobudowane do bryły budynku usługowego,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,8,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy to 70% powierzchni działki budowlanej,
  - g) powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni terenu,
  - h) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie, kolorystyka pokrycia dachowego wpisująca się w krajobraz; dopuszczalna kolorystyka to grafit, brąz, czerń, kolor naturalnej cegły, całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich,
  - i) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding) i blach trapezowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów i elementów kubaturowych znajdujących się na działce jak i ogrodzeń,
- 5) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale 6,
- 6) w zagospodarowaniu działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu jednak nie mniej niż 5 miejsc postojowych.

**§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN plan ustala:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, realizowane jako pomieszczenia wbudowane lub dobudowane do budynku o funkcji podstawowej i tworzącej z nim zwartą całość architektoniczną, stanowiące maksimum 40 % całkowitej powierzchni zabudowy,
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości rozbudowy i przebudowy istniejących budynków oraz realizację nowej zabudowy na zasadach określonych w niniejszym paragrafie; przy rozbudowie lub przebudowie istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego, budynków plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określony w pkt. 4 (w przypadku gdy forma budynku znacząco odbiega od wytycznych zawartych w pkt.4) wynikające z obowiązku zachowaniem jednorodnej całość architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej maksymalnej wysokości budynku przy zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połąci dachowych, ilości połąci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaski, itp.),
- 4) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) przy lokalizacji nowej zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - b) nowe budynki mieszkalne należy obowiązkowo lokalizować jako wolno stojące lub przy granicy działki,

- c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – maksimum trzy kondygnacje naziemne, przy czym ostatnia kondygnacja stanowić powinna poddasze użytkowe, rzędna parteru maksymalnie do 50 cm ponad poziomem terenu, całkowita wysokość budynku do kalenicy maksimum 12,0 m,
  - d) lokalizacja budynku mieszkalnego na działce z główną kalenicą równoległą do pasa drogowego,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6,
  - f) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach – maksimum 50% powierzchni działki,
  - g) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działek,
  - h) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu lub czterospadowe, o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 35°-50°,
  - i) lokalizację garaży i pomieszczeń gospodarczych wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego i stanowiących z nim zwartą bryłę architektoniczną, plan dopuszcza realizację budynków gospodarczych i garaży usytuowanych przy granicy działki z sąsiadem przy zachowaniu linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
  - j) dachy budynków gospodarczych i garaży należy projektować o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie do 40°,
  - k) wysokość garaży i budynków gospodarczych - 1 kondygnacja użytkowa, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 6,0 m,
  - l) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, zalecana naturalna kolorystyka materiałów budowlanych pochodzenia mineralnego (preferowany – kolor ceramiki, czerwony, brązowy), całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich,
  - m) kolorystyka budynków naturalna, dopasowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. biały, kremowy, jasny żółty), z wykorzystaniem materiałów naturalnych (takich jak kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
  - n) zakaz stosowania okładzin winylowych typu sidingu jako materiału wykończeniowego elewacji,
- 5) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe, a w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej minimum 2 miejsca postojowe,
- 6) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale 6.

## **ROZDZIAŁ 5**

### **Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej**

§ 15. 1. Plan ustala następujące zasady rozbudowy systemu komunikacyjnego w obszarze obowiązywania ustaleń planu wyznaczając:

- 1) ul. Dolną drogę publiczną, obsługującą komunikacyjnie obszar planu, o klasie drogi dojazdowej „D”, oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDD**, o szerokości w liniach rozgraniczających w granicy istniejącej działki drogowej (tj. ok. 13,8 m - 14,0 m) o przekroju jednojezdniowym, dwupasowym,
- 2) droga powiązana jest z miejskim układem komunikacyjnym poprzez skrzyżowanie w poziomie terenu z ul. Słowackiego i dalej do ul. Zgierskiej,
- 3) parametry techniczne poszczególnych klas dróg (ulic) oraz parametry narożnych ścieg linii rozgraniczających na skrzyżowaniu ulic powinny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

**2.** Dla terenu drogi, o której mowa w **ust. 1, pkt 1** plan ustala lokalizację urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej i zieleni, jako przeznaczenie uzupełniające.

## **ROZDZIAŁ 6**

### **Ustalenia szczegółowe w zakresie uzbrojenia**

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

- 1) jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę - miejską sieć wodociągową,
- 2) plan ustala konieczność wyposażenia (projektowanej i rozbudowywanej) sieci wodociągowej w hydranty p. poz. zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) w celu zapewnienia dostępu do wody na całym obszarze sieć wodociągową należy projektować zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych,
- 4) w celu zapewnienia zaopatrzenia w wodę w warunkach kryzysowych, budowę odcinków sieci domykających pierścienie (obwody) sieci zasilających.

**§ 17.** W zakresie **odprowadzenia ścieków sanitarnych** plan ustala:

- 1) docelowo odprowadzanie ścieków bytowo – gospodarczych do sieci kanalizacji komunalnej i unieszkodliwianie ich na GOŚ w Łodzi,
- 2) obowiązek podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej po jej oddaniu do użytkowania, z jednoczesną likwidacją szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne,
- 3) do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji zbiorczej, plan dopuszcza odprowadzanie ścieków do atestowanych szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników do punktu zlewnego,
- 4) zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków bytowych do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów z tymi ściekami.

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

- 1) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej (przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicy własnych działek),
- 2) odprowadzenie wód opadowych z jezdni ulic, chodników, ścieżek rowerowych i terenów utwardzonych przez urządzenia ściekowe (płaskie, korytkowe lub kryte) i studzienki do kanalizacji deszczowej,

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

**§ 19.** W zakresie **zaopatrzenie w ciepło** do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, plan ustala korzystanie z lokalnych kotłowni i indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania kotłów posiadających certyfikaty bezpieczeństwa ekologicznego z zastosowaniem paliw grzewczych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin (tj. np. gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna i inne źródła energii ekologicznie czystej).

**§ 20.** Plan ustala w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

- 1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia,
- 2) rozbudowa sieci gazowej na warunkach określonych przez właściwy zakład gazowniczy,
- 3) zasady budowy gazociągów w ulicach muszą być zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem określającym warunki techniczne, jakim winny odpowiadać sieci gazowe,
- 4) dostawy gazu ziemnego do nowych odbiorców będą możliwe o ile zostaną spełnione kryteria ekonomiczne dla dostawy gazu oraz zawarte odpowiednie porozumienia z odbiorcami,
- 5) na terenach zabudowy jednorodzinnej, lokalizację szafek gazowych otwieranych na zewnątrz od strony ulicy, w granicy ogrodzeń. Linia ogrodzenia winna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu. Na terenach pozostałych lokalizacja szafek w miejscach uzgodnionych z zarządcą sieci.

**§ 21.** Plan ustala w zakresie zaopatrzenie w **energię elektryczną** :

- 1) zasilanie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci napowietrzno-kablowej średniego i niskiego napięcia, bezpośredni dosył energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia,
- 2) rozbudowę sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym,
- 3) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic,
- 4) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV na terenach przeznaczonych pod zabudowę, przy linii rozgraniczającej ulicy z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
- 5) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV słupowych w liniach rozgraniczających ulic.

**§ 22. 1.** Plan ustala w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:

- 1) obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i projektowanej sieci w liniach rozgraniczających ulic,
- 2) obowiązek zabezpieczenia możliwości przygotowania łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych,
- 3) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego.

2. Plan dopuszcza przebieg istniejących kabli telekomunikacyjnych doziemnych i linii telefonicznych napowietrznych, poza liniami rozgraniczającymi ulic.

3. Plan ustala zakaz lokalizacji wysokościowych wież telefonii komórkowej w obrębie całego terenu opracowania.

§ 23. W zakresie **usuwania nieczystości stałych** plan ustala selekcję i gromadzenie odpadów i nieczystości stałych w wyznaczonych na działkach lub zespołach działek urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym przez gminę.

## **REZDZIAŁ 7**

### **Ustalenia przejściowe i końcowe**

§ 24. Wysokość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala na **5%** wzrostu wartości nieruchomości dla całego terenu.

§ 25. Wykonanie niniejszej uchwały powierza Burmistrzowi Konstantynowa Łódzkiego.

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