

UCHWA/ A NR LIII / 549 / 10
RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE/ ÓDZKIM
z dnia 24 czerwca 2010 roku

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla cz ci obszaru miasta Konstąntynowa/ ódzkiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorz dzie 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, Nr 167, poz. 1759, 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, 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717, z 2004 roku Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 roku Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 roku Nr 45, poz. 319, z 2007 roku Nr 225, poz. 1635, Nr 127, poz. 880, z 2008 roku Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124) **Rada Miejska w Konstąntynowie/ ódzkim uchwala, co nast puje:**

POSTANOWIENIA OGÓLNE

ROZDZIA/ 1

§ 1. 1. Uchwala zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla cz ci obszaru miasta Konstąntynowa/ ódzkiego, zwan dalej planem, skada si z:

- 1) cz ci tekstowej planu, stanowi cej tre uchwa;
- 2) cz ci graficznej, na któr skada si rysunek planu w skali 1:1000 b d cy integralnym zaecznikiem graficznym nr 1 do uchwa;
- 3) rozstrzygni cia o sposobie rozpatrzenia nieuwzgl dnionych uwag do projektu planu, b d tego integralnym zaecznikiem nr 2 do uchwa;
- 4) rozstrzygni cia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które nale do zada wicznych gminy, oraz zasadach ich finansowania, b d tego integralnym zaecznikiem nr 3 do uchwa.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, okre lone Uchwa nr XXIX/323/08 Rady Miejskiej w Konstąntynowie/ ódzkim z dnia 6 listopada 2008 roku w sprawie przyst pienia do sporz dzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w cz ci miasta Konstąntynowa/ ódzkiego w obszarze po onym na wschodnim skraju miasta w rejonie ul. Armii Krajowej pomi dzy ulic Cegielnian , ulic / ódzk , wschodni granic miasta i rzek / ódk wraz z pasami przyległych ulic w obr bie K-19, przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, b d cy zaecznikiem nr 1 do uchwa.

§ 2. Niniejszy plan, w granicach okre lonych w § 1, ust. 2, jest zmian miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynowa/ ódzkiego obj tego UchwaŁ nr XIX/214/2000 Rady Miejskiej w Konstancynowie/ ódzkim z dnia 6 kwietnia 2000 roku.

§ 3. Celem regulacji zawarty w ustaleniach planu jest:

- 1) okre lenie 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, in ynierii i ochrony rodowiska;
- 4) ustalenie zasad ochrony i kształtowania Łdu przestrzennego;
- 5) realizacja polityki zrównowa onego rozwoju.

§ 4. Ilekro w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** ó nale y przez to rozumie niniejsz uchwaŁ;
- 2) **rysunku planu** ó nale y przez to rozumie rysunek planu sporz dzony na mapie sytuacyjno ó wysoko ciowej w skali 1 : 1000, okre lony w § 1 niniejszej uchwaŁ;
- 3) **planie** ó nale y przez to rozumie niniejsz zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowi c akt prawa miejscowego;
- 4) **ustawie** ó nale y przez to rozumie ustaw o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **obszarze** ó nale y przez to rozumie obszar obj ty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu, o których mowa w § 1, ust. 2;
- 6) **terenie** ó nale y przez to rozumie teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczaj cymi oraz oznaczony symbolem, w którym cyfry oznaczaj numer terenu w obszarze, a litery oznaczaj przeznaczenie podstawowe;
- 7) **terenie inwestycji** ó nale y przez to rozumie teren obj ty wnioskiem o pozwolenie na budow i granicami projektu zagospodarowania dziaŁi w rozumieniu przepisów odr bnych;
- 8) **uŁgach** ó nale y przez to rozumie dziaŁno zwi zan z prowadzeniem czynno ci wiadczonej na rzecz ludno ci, przeznaczon dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospoŁecznej, nie zwi zan z dziaŁno ci produkcyjn ;
- 9) **uŁgach gastronomii** - nale y przez to rozumie funkcjonowanie: restauracji, barów, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, cukierni, placówek gastronomiczno - kulturalno ó rekreacyjnych, itp.;
- 10) **celu publicznym** ó nale y przez to rozumie cele publiczne w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomo ciami;
- 11) **przepisach odr bnych** ó nale y przez to rozumie przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 12) **przeznaczeniu podstawowym** ó nale y przez to rozumie okre lony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje na danym terenie;
- 13) **przeznaczeniu uzupeŁniaj cym** ó nale y przez to rozumie rodzaje przeznaczenia inne ni podstawowe, które uzupeŁniaj przeznaczenie podstawowe i mog by realizowane na warunkach okre lonych w niniejszej uchwale;

- 14) **powierzchni zabudowy** ó nale y przez to rozumie cz powierzchnia działki zajęta przez wszystkie budynki zrealizowane na danej działce, liczone w ich obrysie zewnętrznym;
- 15) **powierzchni użytkowej budynku** ó nale y przez to rozumie powierzchnia użytkowa w rozumieniu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych;
- 16) **powierzchni terenu biologicznie czynnego** ó nale y przez to rozumie powierzchnia terenu biologicznie czynna w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 17) **działka** ó nale y przez to rozumie działka budowlana w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 18) **liczbie kondygnacji** ó nale y przez to rozumie liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 19) **wysokości zabudowy** ó nale y przez to rozumie maksymalną odległość w rzucie prostopadłym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku, a najniższym punktem gruntu rodzimego;
- 20) **linii rozgraniczającej** ó nale y przez to rozumie granicę między terenami, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 21) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** ó nale y przez to rozumie 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;
- 22) **konserwatorskiej strefie ochrony archeologicznej** ó nale y przez to rozumie strefę obejmującą obszary znanych oraz nieodkrytych stanowisk archeologicznych;
- 23) **nadzorze archeologicznym** ó nale y przez to rozumie 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 dotychczas zlokalizowane stanowiska archeologiczne, ale istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się tam znajdować;
- 24) **froncie działki** ó nale y przez to rozumie część działki, przylegająca do drogi, z której odbywa się główny wjazd;
- 25) **ogrodzeniu a urowym** ó nale y przez to rozumie ogrodzenie, w którym powierzchnia ogrodzenia nie przysięgnięta przez jego trwałe elementy stanowi co najmniej 40 % powierzchni całkowitej ogrodzenia.

USTALENIA PLANU

ROZDZIAŁ 2 Ustalenia ogólne

§ 5. 1. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania kształtu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków z określeniem terenów podlegających ochronie konserwatorskiej;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów oraz parametry nowowydzielonych działek;
- 7) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narzuconych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) parametry techniczne i funkcjonalne dla ulic oraz zasady obsługi komunikacyjnej;
- 10) zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowanie terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o której mowa w ustawie art. 36 ust. 4.

2. Ze względu na brak konieczności ustalania w planie nie określa się :

- 1) zasad i ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) zasad przeprowadzania scale nieruchomości, gdy nie ma takiej potrzeby.

3. Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów tymczasowych na potrzeby budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę .

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) konserwatorska strefa ochrony archeologicznej;
- 5) przeznaczenie terenów;
- 6) granice terenów o niekorzystnych warunkach dla zabudowy.

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-L** - teren drogi klasy lokalnej;
- 2) **KD-D** - teren drogi klasy dojazdowej;
- 3) **KD-PJ** - tereny ciągu pieszego-jezdnego;
- 4) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) **U, MN** - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) **R** - teren użytków rolnych;
- 7) **ZI** - teren zieleni nieurządzonej.

§ 8. W zakresie **ochrony i kształtowania kształtu przestrzennego:**

- 1) plan ustala lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) linie zabudowy nie obowiązują dla budynków i budowli infrastruktury technicznej;
- 3) plan dopuszcza lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu;
- 4) plan zakazuje lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 5) na terenach, na których plan dopuszcza zabudowę, o ile zapisy planu nie stanowią inaczej, obowiązują:
 - a) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych typu siding,
 - b) dopuszczenie obiektów małej architektury,
 - c) zakaz lokalizacji reklam w liniach rozgraniczających dróg,
 - d) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących oraz wielkopowierzchniowych (tzw. billboardów) i reklam wielkopowierzchniowych na budynkach i ogrodzeniach,
 - e) zakaz lokalizacji reklam przysługujących otwory okienne, a w przypadku tablic reklamowych i billboardów, w odległości mniejszej niż 2 m od okien budynków,
 - f) 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,
 - g) zakaz podświetlania reklam w sposób mogący powodować uciążliwość i oświetlenie kierujących, poruszających się po drogach publicznych,
 - h) ograniczenia, o których mowa w lit. g) nie dotyczą tablic informujących o prowadzonej na posesji działalności gospodarczej o ile powierzchnia tablicy nie przekracza 0,1 m² na jedną działkę oraz tablic pamiątkowych i informacyjnych niezwiązanych z reklamą działalności gospodarczej;
- 6) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych;

- 7) obowiązuje stosowanie ogrodzeń a urowych od strony graniczącej z drogami publicznymi;
- 8) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości większej niż 1,8 m.

§ 9. 1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego plan ustala:

- 1) rodzaje terenów objętych ochroną przed hałasem, dla których obowiązują określone dopuszczalne poziomy hałasu, określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:
 - a) tereny, o których mowa w § 7 pkt 4, należą do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) tereny, o których mowa w § 7 pkt 5, należą do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 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, promieniowania;
- 5) na terenach objętych planem zakaz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 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 oddziaływania na środowisko oraz dla których odstąpiono od sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko;
- 7) zakaz odprowadzania cieków 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 zanieczyszczeń na wszystkich terenach;
- 9) dla cieków wód powierzchniowych plan ustala zapewnienie pasów ochronnych wzdłuż nich o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej, wyznaczonych z zabudowy i zainwestowania, w tym także z wykluczeniem ogrodzeń, w celu:
 - a) umożliwienia administratorowi wód powierzchniowych prowadzenia robót remontowych i konserwacji,
 - b) ochrony lub urządzenia odbudowy biologicznej wód;
- 10) możliwości przebudowy i zmian przebiegu cieków wodnych na podstawie przepisów odrębnych;
- 11) ograniczenie w zagospodarowaniu terenów położonych w granicach terenów o niekorzystnych warunkach dla zabudowy ze względu na możliwość podtopienia, wskazanych na rysunku planu, poprzez:

- a) możliwość lokalizacji zabudowy, pod warunkiem zastosowania rozwiązań konstrukcyjno-technicznych zabezpieczających obiekty budowlane przed oddziaływaniem wód powodziowych,
- b) możliwość realizacji urządzeń wodnych,
- c) możliwość realizacji dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w planie,
- d) zakaz wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustalenia zawarte w ust.1 pkt 5 nie dotyczą inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych.

3. Ustalenia zawarte w ust. 1 pkt. 6 nie dotyczą terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MN**, **5MN** i **7MN**.

§ 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. W zakresie podziału nieruchomości plan ustala:

- 1) obowiązek dokonywania podziałów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w uchwale;
- 2) dopuszczenie dokonywania podziałów działek o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczególnych dla poszczególnych terenów wyłącznie:
 - a) w celu powiększenia siedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ustaleniach szczególnych,
 - b) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia szczególne w zakresie uzbrojenia

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

2. Plan ustala realizację nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z możliwością odstąpienia 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, połączonej w liniach rozgraniczających ulic: /ódzkiej, Cegielnianej oraz Armii Krajowej, zasilających istniejącą i projektowaną sieć rozdzielczą;
- 3) doprowadzenie wody do wyznaczonych terenów rozwojowych nastąpiąca będzie poprzez rozbudowę sieci wodociągowej według warunków określonych przez zarządcę sieci i przepisami odrębnymi;
- 4) przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wyznacza strefy ograniczenia zagospodarowania terenów, wynikające z przebiegu sieci wodociągowej dla przewodów rozdzielczych o średnicy do 250 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 cieków** plan ustala:

- 1) odprowadzanie cieków poprzez ogólnodostępną sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) odbiornikami cieków będą główne kolektory miejskie doprowadzające cieciki do głównej oczyszczalni cieków;
- 3) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej realizowaną zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci oraz zgodnie z przepisami odrębnymi i z ideą przedstawioną na rysunku planu;
- 4) plan dopuszcza lokalizację przepompowni cieków, w miejscu gdzie nie ma możliwości poprowadzenia kanalizacji grawitacyjnej;
- 5) cieciki odprowadzane do kanalizacji powinny spełniać warunki określone w 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 cieków do szczelnych zbiorników na cieciki, zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ekologicznych;
- 8) plan ustala główny kierunek odprowadzania wód opadowych i roztopowych do rzeki /ódkiej;
- 9) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej;
- 10) wody opadowe z dachów budynków powinny być odprowadzane powierzchniowo i zagospodarowane na działce poprzez infiltrację do warstw wodonośnych gruntu,

a w przypadku niewystarczającej powierzchni terenu biologicznie czynnego działki, plan dopuszcza gromadzenie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych na terenie działki;

- 11) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych do kanalizacji deszczowej wyłącznie w tej ilości, która nie może być zagospodarowana na działce;
- 12) w przypadku realizacji nowych ulic należy stosować alternatywne metody związane z lokalną infiltracją przy użyciu rowów i niecek o infiltracyjno-retencyjnych, w celu odprowadzania wód opadowych;
- 13) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed odprowadzeniem z terenów w przypadku zanieczyszczenia i przekroczenia dopuszczalnych wartości, określonych w przepisach odrębnych;
- 14) wszystkie rozwiązania z zakresu odwodnienia powinny zabezpieczać czysto 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 na terenach, do których inwestor ma tytuł prawny;
- 15) obowiązek stosowania metod utwardzania terenu o jak najniższym stopniu uszczelnienia;
- 16) plan wyznacza strefę ograniczenia zagospodarowania terenów, wynikającą z przebiegu sieci kanalizacyjnej, po 5 m od skrajnego przewodu sieci;
- 17) zakaz lokalizacji budynków w strefie ograniczenia zagospodarowania terenów, wynikającej z przebiegu sieci kanalizacyjnej oraz bezpośrednio na urządzeniach kanalizacyjnych.

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 przez zarządcę sieci i przepisy odrębne;
- 2) możliwość realizacji stacji transformatorowych nie wskazanych na rysunku planu na wszystkich terenach określonych w planie miejscowym w sposób regulowany przez przepisy odrębne;
- 3) możliwość realizacji stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczającymi ulic w formie stacji wnetrznych,
- 4) możliwość realizacji sieci elektroenergetycznych napowietrznych wyłącznie dla sieci o napięciu równym lub wyższym 15 kV.

6. W zakresie **telekomunikacji** plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) zakaz realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

7. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** plan ustala:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej położonej w ulicy / ódzkiej oraz poprzez rozbudowę sieć lokalizowaną w liniach rozgraniczających ulic zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) plan wyznacza strefę ograniczenia zagospodarowania terenów, wynikającą z przebiegu sieci gazowej dla sieci o średnicy do DN 150 włącznie, szerokość strefy po 4 m od skrajnego przewodu sieci;
- 3) 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) możliwość zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej poprzez dołączenie się do sieci zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) dla nowo lokalizowanych budynków plan dopuszcza możliwość zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem bezpiecznych ekologicznie źródeł ciepła, odpowiadających przepisom z zakresu ochrony środowiska i przepisów energetycznych.

9. Na terenie objętym planem, o ile zapisy planu nie stanowią inaczej, plan ustala 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 dodatkowo usługa nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usługa.

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

§ 14. W zakresie **gospodarki odpadami komunalnymi** plan ustala 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 na rysunku planu symbolami: **KD-L, KD-D i KD-PJ** plan wyznacza 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 4

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 16. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej.

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 terenu, o którym mowa w ust. 1, 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) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 % powierzchni działki;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 60 % powierzchni działki;
- 5) geometria dachu:
 - a) dachy co najmniej dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°;
 - b) dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej obowiązek zachowania głównych połaci dachowych o tym samym kącie nachylenia, tej samej wysokości i w tym samym kolorze dachu;
- 6) zakaz realizacji dachów i elewacji w jaskrawych kolorach;
- 7) obowiązek stosowania barw pastelowych dla elewacji budynków;
- 8) wielkość nowowydzielonych działek nie mniejsza niż:
 - a) 1000 m² i szerokość frontu działki nie mniejszym niż 18 m o dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 800 m² i szerokość frontu działki nie mniejszym niż 14 m o dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 300 m² i szerokość frontu działki nie mniejszym niż 8 m o dla zabudowy szeregowej;
- 9) plan dopuszcza nadbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy w granicach nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 10) plan dopuszcza lokalizację budynków gospodarczych i garażowych na granicy działki, pod warunkiem, że budynek białystyka się z innym budynkiem o tej samej funkcji zlokalizowanym na działce sąsiedniej.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan dopuszcza realizację dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8 m.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan dopuszcza realizację garaży wbudowanych w bryłę budynków lub garaży wolnostojących z płaskimi dachami.

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

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala obsęg komunikacyjn z przyległych dróg publicznych **2KD-L** i **3KD-D** oraz dróg wewn trznych, nie pokazanych na rysunku planu.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MN** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod zabudow mieszkaniow jednorodzinnych, w formie wolnostoj cej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupećniaj ce plan ustala mo liwo realizacji usęg w budynkach mieszkalnych lub samodzielnych budynkach, stanowi cych nie wi cej ni 30 % powierzchni zabudowy przeznaczonej pod funkcj mieszkaniow .

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala nast puj ce parametry i wska niki kształtowania nowej zabudowy, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wysoko zabudowy nie wi ksza ni 9 m;
- 2) liczba kondygnacji nie wi ksza ni 2, w tym poddasze u ytkowe;
- 3) powierzchnia zabudowy nie wi ksza ni 30 % powierzchni dziaćci;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza ni 70 % powierzchni dziaćci;
- 5) dachy co najmniej dwuspadowe o k cie nachylenia głównych poćci od 20° do 45°;
- 6) zakaz realizacji dachów i elewacji w jaskrawych kolorach;
- 7) obowi zek stosowania barw pastelowych dla elewacji budynków;
- 8) wielko nowowydzielonych dziaćek nie mniejsza ni 1500 m² i szeroko ci frontu dziaćci nie mniejszej ni 18 m;
- 9) plan dopuszcza lokalizacj budynków gospodarczych i gara owych na granicy dziaćci.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 w granicy terenu o niekorzystnych warunkach dla zabudowy ze wzgl du na mo liwo podtopie plan dopuszcza utrzymanie istniej cej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem wyćcznie do remontu bez mo liwo ci lokalizacji nowych budynków maj cych pomieszczenia przeznaczone na stać pobyty ludzi.

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

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowi zuj ustalenia z zakresu ochrony rodowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawarte w § 9 ust. 1 pkt 11.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala si obsęg komunikacyjn z przyległej drogi publicznej **1KD-L** oraz poprzez drog wewn trzn , lub ustanowion sć ebno na terenie **4U,MN** z drogi **2KD-L**.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7MN** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod zabudow mieszkaniow jednorodzinnych, w formie wolnostoj cej lub bli niaczej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupećniaj ce plan ustala mo liwo realizacji usęg w budynkach mieszkalnych lub samodzielnych budynkach, stanowi cych nie wi cej ni 30 % powierzchni zabudowy przeznaczonej pod funkcj mieszkaniow .

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, 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) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 % powierzchni działki;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 60 % powierzchni działki;
- 5) geometria dachu:
 - a) dachy co najmniej dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°;
 - b) dla zabudowy bliźniaczej obowiązek zachowania głównych połaci dachowych o tym samym kącie nachylenia, tej samej wysokości i w tym samym kolorze dachu;
- 6) zakaz realizacji dachów i elewacji w jaskrawych kolorach;
- 7) obowiązek stosowania barw pastelowych dla elewacji budynków;
- 8) wielkość nowowydzielonych działek nie mniejsza niż:
 - a) 1000 m² i szerokość frontu działki nie mniejszym niż 18 m o dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 800 m² i szerokość frontu działki nie mniejszym niż 14 m o dla zabudowy bliźniaczej;
- 9) plan dopuszcza nadbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy w granicach nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 10) plan dopuszcza lokalizację budynków gospodarczych i garażowych na granicy działki, pod warunkiem, że budynek będzie stykał się z innym budynkiem o tej samej funkcji zlokalizowanym na działce sąsiedniej.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan dopuszcza realizację dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8 m.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan dopuszcza lokalizację garaży wolnostojących lub wbudowanych w bryłę budynku z płaskimi dachami.

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

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje ustalenie z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 10 pkt 2.

8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala obszar komunikacyjny z przylegającą drogą publiczną **2KD-L** oraz dróg wewnętrznych, nie pokazanych na rysunku planu.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U,MN**, **3U,MN** i **4U,MN** plan ustala przeznaczenie pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jedynie w formie wolnostojącej.

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

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
- 2) liczba kondygnacji nie większa niż 3, w tym poddasze użytkowe;
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50 % powierzchni działki;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki;
- 5) plan dopuszcza lokalizację budynków w granicach działki;
- 6) dachy co najmniej dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°;
- 7) zakaz realizacji dachów i elewacji w jaskrawych kolorach;
- 8) obowiązek stosowania barw pastelowych dla elewacji budynków;
- 9) wielkość nowowydzielonych działek nie mniejsza niż 1000 m² i szerokość frontu działki nie mniejszej niż 16 m;
- 10) plan dopuszcza nadbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy w granicach nieprzekraczalnej linii zabudowy.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U,MN**, obowiązują ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 10 pkt 2.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obszar komunikacyjny z przyległych dróg publicznych:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U,MN** z przyległych dróg **1KD-L**, **2KD-L** i **3KD-D** oraz z ul. / ódzkiej zlokalizowanej poza obszarem planu oraz poprzez ustanowioną ścieżkę lub drogę wewnątrz;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U,MN** z przyległych dróg **2KD-L** i **3KD-D** oraz z ul. / ódzkiej zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U,MN** z przyległych dróg **1KD-L** i **2KD-L**.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8R** plan ustala przeznaczenie pod użytki rolne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, plan ustala:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu;
- 3) dopuszczenie realizacji liniowych inwestycji celu publicznego, takich jak ścieżki pieszych i rowerowych, a także urządzenia związane z gospodarką wodną;
- 4) obowiązek pozostawienia terenu w całości jako biologicznie czynnego.

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

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6ZI** plan ustala przeznaczenie pod zieleń nieurządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, plan ustala:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu;
- 3) dopuszczenie realizacji liniowych inwestycji celu publicznego, ciągów pieszych i rowerowych, a także urządzeń związanych z gospodarką wodną;
- 4) obowiązek pozostawienia terenu w całości jako biologicznie czynnego.

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

ROZDZIAŁ 5

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-L** i **2KD-L** plan ustala przeznaczenie pod drogi klasy lokalnej.

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.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KD-D** plan ustala przeznaczenie pod drogi klasy dojazdowej.

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

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek realizacji drogi jednojezdniowej o dwóch pasach ruchu;

4. Plan dopuszcza realizację placu do zawracania w miejscu wskazanym na rysunku planu.

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

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KD-PJ** plan ustala przeznaczenie pod ciąg pieszo-jezdny.

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

3. Plan dopuszcza realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ 6

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 25. 1. W związku ze wzrostem wartości nieruchomości położonych w obszarze objętym planem określa się stawki procentowe stawki pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, dla terenów oznaczonych symbolami **2MN**, **4U**, **5MN** i **7MN** w wysokości 20%.

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

§ 26. Z chwilą wejścia w życie planu traci moc, w granicach obszaru objętego planem, ustalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Armii Krajowej podjęte Uchwałą Nr XIX/214/2000 Rady Miejskiej w Konstanczynie/ódzku z dnia 6 kwietnia 2000 r.

§ 27. Wykonanie Uchwały powierza Burmistrzowi Konstanczyna/ódzkiego.

§ 28. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa /ódzkiego oraz zamieszczenia na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miasta.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa/ódzkiego.

**Przewodniczący Rady Miejskiej
w Konstanczynie/ódzku**

/-/ Robert Jakubowski