

UCHWAŁA NR XX / 155 / 16
RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM
z dnia 31 marca 2016 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890) i art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, poz. 1045, poz. 1890), w związku z Uchwałą nr XLVII/361/14 Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkiej z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Konstancynowa Łódzkiego przyjętego Uchwałą nr LI/389/14 Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkiej z dnia 30 października 2014, **Rada Miejska w Konstancynie Łódzkiej uchwala, co następuje:**

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, składającą 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 nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego 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, będącego integralnym załącznikiem nr 3 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, zostały ustalone w Uchwale nr XLVII/361/14 Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkiej z dnia 26 czerwca 2014 r., obejmują obszar położony pomiędzy ul. Spółdzielczą a wschodnią granicą projektowanej drogi ekspresowej S14 w obrębie K – 16, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkiej, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1: 1000, będącym integralnym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem liczbowym i literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;

- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 6) **kolorze jaskrawym** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej i obejmuje nie mniej niż 51% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej;
- 8) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, dojścia piesze, miejsca gromadzenia odpadów, place manewrowe, miejsca do parkowania, zieleń, obiekty, urządzenia i sieć infrastruktury technicznej, oraz określone rodzaje przeznaczenia i urządzenia terenu w zakresie ustalonym w rozdziale 3 - ustalenia szczegółowe;
- 9) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem balkonów, tarasów, wykusy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń);
- 10) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej, liczoną jako rzut pionowy po obrysie ścian zewnętrznych budynków na powierzchnię tej działki;
- 11) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, budowli lub kontenerów, obliczoną w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych, w stanie wykończonym;
- 12) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej lub terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m² oraz wodę powierzchniową na tej działce budowlanej lub terenie;
- 13) **strefie zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć strefy zadrzewień liściastych i iglastych, wyznaczone w planie miejscowym, które powinny w naturalny sposób oddzielać funkcje terenów, poprzez nasadzenia zieleni wysokiej i zieleni niskiej, przy czym stosunek zieleni wysokiej do zieleni niskiej powinien wynosić odpowiednio 70 do 30.
- 14) **pasie ochronnym projektowanej kablowej linii elektroenergetycznej 110kV** – należy przez to rozumieć strefę oddziaływania linii wysokiego napięcia zajmującą pas terenu o określonej szerokości, który ze względu na bezpieczeństwo eksploatacji linii elektroenergetycznej wymaga ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu, w tym dokonywania nasadzeń o głębokim systemie korzeniowym;
- 15) **obszarze o warunkach geologiczno – inżynierskich utrudniających posadowienie budynków** – należy przez to rozumieć obszar gdzie mogą występować niekorzystne warunki gruntowo – wodne utrudniające lub uniemożliwiające posadowienie obiektów budowlanych.

ROZDZIAŁ 2

USTALENIA OGÓLNE

§ 3. 1. Dla całego obszaru objętego uchwałą plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające terenów określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) gabaryty obiektów, w tym maksymalną wysokość zabudowy,
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji,
 - e) linie zabudowy;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których plan ustala opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

3. Plan, z uwagi na niewystępowanie na obszarze objętym planem, nie ustala:

- 1) zasad kształtowania i ochrony krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, krajobrazu kulturowego i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz terenów osuwania się mas ziemnych a także krajobrazów priorytetowych;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV – 12 m (po 6 m na stronę od osi linii) – obowiązuje do czasu skablowania, przebudowy lub likwidacji linii;
- 5) strefa kontrolowana istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 – 30 m (po 15 m na stronę od osi gazociągu) – obowiązuje do czasu przebudowy gazociągu;
- 6) pasy ochronne projektowanej kablowej linii elektroenergetycznej 110kV – 4m (po 2 m na stronę od osi linii) z projektowaną linią;
- 7) obszar lokalizacji projektowanego przełożenia gazociągu wysokiego ciśnienia oraz strefy kontrolowanej od gazociągu;
- 8) strefa zieleni izolacyjnej;
- 9) granice konserwatorskich stref ochrony archeologicznej;
- 10) obiekty i tereny ustalone na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) tereny zmeliorowane,
 - b) rowy melioracyjne,
 - c) stanowisko archeologiczne;
- 11) przeznaczenia terenów.

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN** i **2MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNU**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1U** do **4U**;
- 4) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1Um** i **2Um**;
- 5) teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1PU**;
- 6) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem **1P**;
- 7) teren zieleni nie urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1Zn**;
- 8) teren infrastruktury technicznej – stacja transformatorowo – rozdzielcza „Regionalny Punkt Zasilania”, oznaczony na rysunku planu symbolem **1RPZ**;
- 9) teren drogi ekspresowej S-14 – oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDS**;
- 10) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL** i **2KDL**;
- 11) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **4KDD**.

§ 6. 1. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

2. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu określają kolejne numery poszczególnych terenów o danym przeznaczeniu podstawowym.

§ 7. Obszar objęty granicami planu znajduje się w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 401 Niecka Łódzka.

§ 8.1. Inwestycjami celu publicznego o charakterze ponadlokalnym w obszarze objętym planem są:

- 1) budowa kablowej, podziemnej, dwutorowej elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia 2X110kV, wraz z niezbędnymi urządzeniami;
- 2) budowa stacji transformatorowo – rozdzielczej „Regionalny Punkt Zasilania” 1RPZ wraz z niezbędnymi urządzeniami.

2. Inwestycjami celu publicznego o charakterze lokalnym w obszarze objętym planem są:

- 1) przebudowa, rozbudowa, modernizacja oraz skablowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej 15kV wraz z niezbędnymi urządzeniami;
- 2) budowa, rozbudowa, modernizacja dróg publicznych wyznaczonych w planie;
- 3) budowa, rozbudowa, modernizacja sieci infrastruktury technicznej: kanalizacyjnej, wodociągowej, oświetleniowej, gazowej i innej wraz z niezbędnymi urządzeniami.

ROZDZIAŁ 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 9. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN.

1. W zakresie przeznaczenia terenu plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – usługi, budynki gospodarcze, garaże.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) plan ustala realizację pomieszczeń gospodarczych i garażowych, jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej, do bryły budynku o funkcji podstawowej, plan dopuszcza lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych, jako samodzielnych obiektów budowlanych, plan dopuszcza lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 2) plan dopuszcza realizację usług w pomieszczeniach wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej lub do bryły budynku o przeznaczeniu podstawowym;
- 3) plan dopuszcza możliwość podziału terenów, przy spełnieniu warunków:
 - a) 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,
 - b) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - c) minimalna powierzchnia działki budowlanej po podziale:
 - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN** i **2MN** – 1300 m²,
 - d) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej:

- dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** – 20 m,
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN** – 45 m;
- e) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną:
- dla terenu oznaczonego symbolem **1MN** – z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **2KDL** lub **3KDD**;
 - dla terenu oznaczonego symbolem **2MN** – z ulicy Łódzkiej – drogi KDG znajdującej się poza granicą obszaru objętego ustaleniami planu;
- 4) plan ustala szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1MN**:
- a) w przypadku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości plan ustala :
- minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1300 m²,
 - minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej na 25 m,
 - nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe albo równoległe do jednej z granic działki dzielonej;
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN** plan nie ustala szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

3. W zakresie obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1MN**, zgodnie z rysunkiem planu, na którym występują urządzenia melioracyjne:
- a) plan ustala obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem, poprzez jego przebudowę lub likwidację, zapewniając jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych,
- b) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych plan ustala obowiązek wystąpienia do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze,
- c) plan dopuszcza w przypadku braku kolizji z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem działki budowlanej odstąpienie od przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych.

4. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) plan zakazuje lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;
- 2) plan zakazuje lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) plan zakazuje wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do ziemi;
- 4) plan zakazuje lokalizacji obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych; z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;
- 5) plan nakazuje zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób

zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych;

- 6) plan ustala klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; zakaz przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) plan wyznacza konserwatorską strefę ochrony archeologicznej (wyznaczoną graficznie na rysunku planu) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **IMN**, mającą na celu ochronę zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne K21;
- 2) w granicach strefy, o której mowa w pkt 1, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) plan dopuszcza zachowanie istniejącej zabudowy, polegające na rozbudowie, przebudowie i remoncie z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt. 3; dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych plan dopuszcza stosowanie: innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaskich, jeżeli takie występują w przebudowywanym budynku; rozbudowę budynków należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych w planie;
- 2) plan dopuszcza zachowanie istniejącego budynku na działce o nr eiwd. 83/2 znajdującego się w części poza liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, plan dopuszcza rozbudowę, przebudowę i remont tego budynku, z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt. 3; rozbudowę budynku należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych w planie;
- 3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) plan ustala wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie więcej niż 10 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, z czego druga kondygnacja może być realizowana jako poddasze użytkowe, rzędna parteru nie więcej niż 65 cm ponad poziom terenu,
 - b) plan ustala wysokość budynków gospodarczych oraz garaży nie więcej niż 5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) plan zakazuje stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków, plan dopuszcza inną kolorystykę detali architektonicznych w elewacji budynków,
 - d) plan ustala stosowanie w budynkach dachów jednospadowych lub dwuspadowych, plan dopuszcza dachy wielospadowe; plan ustala kąt nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie do 45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,
 - e) plan zakazuje stosowania jaskrawych kolorów pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, które powodują nieuzasadnioną ekspozycję budynków w otaczającym krajobrazie,
 - f) plan ustala wysokość innych, niż wymienione w lit. a i b, obiektów budowlanych, realizowanych jako dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające o maksymalnej wysokości 15 m;

- 4) plan ustala powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 40% powierzchni tej działki;
- 5) plan ustala minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05;
- 6) plan ustala maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej wynoszącą 0,3;
- 7) plan ustala minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) plan ustala lokalizację zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) na terenie 1MN plan ustala strefę kontrolowaną istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300, wskazaną na rysunku planu, o szerokości po 15 m na stronę od osi gazociągu;
- 2) w zakresie zagospodarowania w strefie, o której mowa w pkt. 1:
 - a) plan zakazuje lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
 - b) plan zakazuje nasadzeń zieleni o głębokim systemie korzeniowym, w odległości mniejszej niż 5 m od osi gazociągu;
- 3) ustalenia pkt 1 i 2 obowiązują do czasu przebudowy gazociągu;
- 4) plan ustala pasy ochronne projektowanej kablowej linii elektroenergetycznej 110kV, wskazanej na rysunku planu, o szerokości po 2 m na stronę od osi linii.
- 5) w zakresie zagospodarowania w pasie ochronnym, o którym mowa w pkt. 4 plan zakazuje lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 10. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MNU.

1. W zakresie przeznaczenia terenu plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze, garaże, drogi wewnętrzne.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w przypadku realizacji ogrodzenia wzdłuż istniejącego rowu melioracyjnego, plan ustala obowiązek lokalizacji ogrodzeń w odległości minimum 1,5 m od skrajnej krawędzi rowu melioracyjnego;
- 2) plan ustala realizację pomieszczeń gospodarczych i garażowych jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej, dobudowanych do bryły budynku o funkcji podstawowej, plan dopuszcza realizację budynków gospodarczych i garaży jako samodzielnych obiektów budowlanych;
- 3) plan dopuszcza możliwość podziału terenów, przy spełnieniu warunków:
 - a) 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,

- b) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - c) możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych o szerokości co najmniej 6 m,
 - d) minimalna powierzchnia działki budowlanej po podziale 1000 m²,
 - e) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 20 m²,
 - f) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL** i **2KDD**, z wydzielonych geodezyjnie dróg wewnętrznych lub z dróg serwisowych drogi ekspresowej S-14;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: plan nie ustala szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

3. W zakresie obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami **1MNU**, zgodnie z rysunkiem planu, na którym występują urządzenia melioracyjne:
 - a) plan ustala obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem, poprzez jego przebudowę lub likwidację, zapewniając jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych,
 - b) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych plan ustala obowiązek wystąpienia do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze,
 - c) plan dopuszcza w przypadku braku kolizji z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem działki budowlanej odstępianie od przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych.
- 2) plan ustala zachowanie rowów melioracyjnych R-A, R-J14 pokazanych graficznie na rysunku planu polegające na zapewnieniu bezkolizyjnego przepływu wód; plan dopuszcza przebudowę, zmianę przebiegu lub przekrycia rowów;
- 3) w przypadku lokalizacji w granicach terenu obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy, zgodnie z przepisami odrębnymi, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, takie obiekty zgłaszać do właściwych służb ruchu lotniczego.

4. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) plan zakazuje lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;
- 2) plan zakazuje lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) plan zakazuje wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do ziemi i do rowów melioracyjnych;
- 4) plan zakazuje lokalizacji obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych; z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury

- technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;
- 5) plan nakazuje zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych;
 - 6) plan ustala klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową; plan zakazuje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.

5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) plan dopuszcza zachowanie istniejącej zabudowy, polegające na rozbudowie, przebudowie i remoncie z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt. 3; dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych plan dopuszcza stosowanie: innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaskich, jeżeli takie występują w przebudowywanym budynku; rozbudowę budynków należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych w planie;
- 2) plan dopuszcza zachowanie istniejących budynków znajdujących się poza liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, plan dopuszcza przebudowę i remont tych budynków, z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt. 3; rozbudowę budynku należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych w planie;
- 3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) plan ustala wysokość budynku mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych nie więcej niż 10 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, z czego druga kondygnacja może być realizowana jako poddasze użytkowe, rzędna parteru nie więcej niż 65 cm ponad poziomem terenu,
 - b) plan ustala wysokość budynków gospodarczych oraz garaży nie więcej niż 5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) plan zakazuje stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków, z wyjątkiem kolorów zgodnych ze standardami kolorystycznymi przyjętymi w znakach firmowych inwestora; plan dopuszcza inną kolorystykę detali architektonicznych w elewacji budynków,
 - d) plan nakazuje stosowanie w budynkach dachów jednospadowych, dwuspadowych, plan dopuszcza dachy wielospadowe; plan ustala kąt nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie do 45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,
 - e) plan zakazuje stosowania jaskrawych kolorów pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, które powodują nieuzasadnioną ekspozycję budynków w otaczającym krajobrazie;
 - f) plan ustala wysokość innych, niż wymienione w lit. a i b, obiektów budowlanych, realizowanych jako dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające o maksymalnej wysokości 15 m, za wyjątkiem inwestycji z zakresu łączności publicznej;
- 4) plan ustala powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 40% powierzchni tej działki;
- 5) plan ustala minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05;

- 6) plan ustala maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej wynoszącą 0,3;
- 7) plan ustala minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) plan ustala lokalizację zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) plan wyznacza obszar, zgodnie z rysunkiem planu, o warunkach geologiczno inżynierskich utrudniających posadowienie budynku, na którym plan ustala obowiązek, przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę, przeprowadzenia badań geotechnicznych podłoża gruntowego ze względu na występowanie w granicach obszaru niekorzystnych warunków gruntowo – wodnych i dostosowanie do ich wyników odpowiednich rozwiązań inżynierskich posadowienia obiektów budowlanych;
- 2) plan zakazuje lokalizacji usług handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- 3) plan ustala strefę kontrolowaną istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300, wskazaną na rysunku planu, o szerokości po 15 m na stronę od osi gazociągu;
- 4) w zakresie zagospodarowania w strefie, o której mowa w pkt. 3:
 - a) plan zakazuje lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) plan zakazuje nasadzeń zieleni o głębokim systemie korzeniowym, w odległości mniejszej niż 5 m od osi gazociągu;
- 5) ustalenia pkt 3 i 4 obowiązują do czasu przebudowy gazociągu;
- 6) plan ustala w zakresie zasad lokalizacji obiektów budowlanych w sąsiedztwie istniejącego gazociągu DN 300 zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 7) plan ustala pasy ochronne projektowanej kablowej linii elektroenergetycznej 110kV, wskazanej na rysunku planu o szerokości po 2 m na stronę od osi linii.
- 8) w zakresie zagospodarowania w pasie ochronnym, o którym mowa w pkt. 7 plan zakazuje lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 11. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1U do 4U.

1. W zakresie przeznaczenia terenu plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, budynki gospodarcze, garaże, budynki towarzyszące dla zapewnienia ochrony i obsługi obiektów o przeznaczeniu podstawowym, na terenie oznaczonym symbolem 4U - drogi wewnętrzne,

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w przypadku realizacji ogrodzenia na terenie 4U, wzdłuż istniejącego rowu melioracyjnego, plan ustala obowiązek lokalizacji ogrodzeń w odległości minimum 1,5 m od skrajnej krawędzi rowu melioracyjnego;
- 2) na działce o nr ewid. 73 w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4U plan dopuszcza realizację budynku mieszkalnego i budynku usługowego bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;

- 3) plan ustala realizację pomieszczeń gospodarczych, garaży i budynków towarzyszących dla zapewnienia ochrony i obsługi obiektów o przeznaczeniu podstawowym jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej, dobudowanych do bryły budynku o funkcji podstawowej, plan dopuszcza realizację budynków gospodarczych i budynków towarzyszących dla zapewnienia ochrony i obsługi obiektów o przeznaczeniu podstawowym jako samodzielnych obiektów budowlanych, plan dopuszcza lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) plan dopuszcza możliwość podziału terenów, przy spełnieniu warunków:
 - a) 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,
 - b) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - c) na terenie **4U** możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych o szerokości co najmniej 6 m,
 - d) minimalna powierzchnia działki budowlanej po podziale:
 - dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem planu **1U** - 1400 m²,
 - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2U, 3U i 4U** - 1000 m²,
 - e) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej
 - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U i 2U** – 30 m,
 - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3U i 4U** – 20 m,
 - f) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną:
 - na terenie oznaczonym symbolem **1U** - z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**;
 - na terenie oznaczonym symbolem **2U** - z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD** wyznaczonej w planie, lub z drogi serwisowej drogi ekspresowej S-14,
 - na terenie oznaczonym symbolem **3U** - z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **2KDL i 3KDD** wyznaczonych w planie lub z drogi serwisowej drogi ekspresowej S-14,
 - na terenie oznaczonym symbolem **4U** - z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **3KDD i 4KDD** wyznaczonych w planie, lub z wydzielonych geodezyjnie dróg wewnętrznych, lub z drogi serwisowej drogi ekspresowej S-14;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 3U i 4U**:
 - a) w przypadku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości plan ustala:
 - minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1000 m²,
 - minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej na 20m,
 - nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe albo równoległe do jednej z granic działki dzielonej.

- 6) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** plan nie ustala szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

3. W zakresie obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od **2U** do **4U**, zgodnie z rysunkiem planu, na którym występują urządzenia melioracyjne:
 - a) plan ustala obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem, poprzez jego przebudowę lub likwidację, zapewniając jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych,
 - b) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych plan ustala obowiązek wystąpienia do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze,
 - c) plan dopuszcza w przypadku braku kolizji z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem działki budowlanej odstępnie od przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **4U** plan ustala zachowanie rowu melioracyjnego R-C pokazanego graficznie na rysunku planu polegające na zapewnieniu bezkolizyjnego przepływu wód; plan dopuszcza przebudowę, zmianę przebiegu lub przekrycie tego rowu;
- 3) w przypadku lokalizacji w granicach terenu obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy, zgodnie z przepisami odrębnymi, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, takie obiekty zgłaszać do właściwych służb ruchu lotniczego.

4. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) plan zakazuje lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym w zakresie łączności publicznej;
- 2) plan zakazuje lokalizacji przydomowych i lokalnych oczyszczalni ścieków;
- 3) plan zakazuje wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do ziemi i rowu melioracyjnego;
- 4) plan zakazuje lokalizacji obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych; z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;
- 5) plan nakazuje zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed sływem wód opadowych i roztopowych;
- 6) plan ustala klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową; plan zakazuje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne K17; w granicach stanowiska archeologicznego roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności na terenie zabytku archeologicznego należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) plan wyznacza konserwatorską strefę ochrony archeologicznej (wyznaczoną graficznie na rysunku planu):
 - a) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1U**, mającą na celu ochronę zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne K17,
 - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **3U** i **4U**, mającą na celu ochronę zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne K21;
- 3) w granicach strefy, o której mowa w pkt 2, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) plan dopuszcza zachowanie istniejącej zabudowy, polegające na rozbudowie, przebudowie i remoncie z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt. 3; dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych plan dopuszcza stosowanie: innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaskich, jeżeli takie występują w przebudowywanym budynku; rozbudowę budynków należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych w planie;
- 2) plan dopuszcza zachowanie istniejących budynków znajdujących się poza liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, plan dopuszcza rozbudowę, przebudowę i remont tych budynków, z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt. 3; rozbudowę budynku należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych w planie;
- 3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) plan ustala wysokość budynków usługowych nie więcej niż 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) plan ustala wysokość budynków mieszkaniowych jednorodzinnych nie więcej niż 10 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, z czego druga kondygnacja może być realizowana jako poddasze użytkowe, rzędna parteru nie więcej niż 65 cm ponad poziomem terenu,
 - c) plan ustala wysokość budynków gospodarczych i budynków towarzyszących dla zapewnienia ochrony i obsługi obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie więcej niż 5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
 - d) plan zakazuje stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków, z wyjątkiem kolorów zgodnych ze standardami kolorystycznymi przyjętymi w znakach firmowych inwestora; plan dopuszcza inną kolorystykę detali architektonicznych w elewacji budynków,
 - e) plan ustala stosowanie w budynkach dachów jednospadowych lub dwuspadowych, plan dopuszcza dachy wielospadowe; plan ustala kąt nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie do 45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,

- f) plan zakazuje stosowania jaskrawych kolorów pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, które powodują nieuzasadnioną ekspozycję budynków w otaczającym krajobrazie;
 - g) plan ustala wysokość innych, niż wymienione w lit. a - c, obiektów budowlanych, realizowanych jako dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające o maksymalnej wysokości 15 m,
 - h) ustalenia pkt. 3, lit. a, b, c, g nie dotyczą wysokości obiektów wieżowych realizowanych, jako inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury techniczne w tym łączności publicznej; wysokość tych obiektów będzie ustalona w dostosowaniu do przyjętych rozwiązań i potrzeb;
- 4) plan ustala powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 50% powierzchni tej działki;
 - 5) plan ustala minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05;
 - 6) plan ustala maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej wynoszącą 0,8;
 - 7) plan ustala minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) plan ustala lokalizację zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U i 2U**, zgodnie z rysunkiem planu, plan wyznacza obszar, o warunkach geologiczno inżynierskich utrudniających posadowienie budynku, na którym plan ustala obowiązek, przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę, przeprowadzenia badań geotechnicznych podłoża gruntowego ze względu na występowanie w granicach obszaru niekorzystnych warunków gruntowo – wodnych i dostosowanie do ich wyników odpowiednich rozwiązań inżynierskich posadowienia obiektów budowlanych;
- 2) plan zakazuje lokalizacji usług handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **3U i 4U** plan ustala strefę kontrolowaną istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300, wskazaną na rysunku planu, o szerokości po 15 m na stronę od osi gazociągu;
- 4) w zakresie zagospodarowania w strefie, o której mowa w pkt. 3:
 - a) plan zakazuje lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) plan zakazuje nasadzeń zieleni o głębokim systemie korzeniowym, w odległości mniejszej niż 5 m od osi gazociągu;
- 5) ustalenia pkt 3 i 4 obowiązują do czasu przebudowy gazociągu;
- 6) plan ustala w zakresie zasad lokalizacji obiektów budowlanych w sąsiedztwie istniejącego gazociągu DN 300 zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 7) plan ustala możliwość przebudowy istniejącego gazociągu, z jednoczesną korektą przebiegu trasy gazociągu wzdłuż projektowanej drogi ekspresowej S-14;

- 8) plan ustala na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **3U i 4U** obszar lokalizacji projektowanego przełożenia gazociągu wysokiego ciśnienia oraz strefy kontrolowanej od gazociągu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) plan zakazuje lokalizacji obiektów budowlanych w obszarze lokalizacji projektowanego przełożenia gazociągu wysokiego ciśnienia, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej nie kolidujących z projektowanym gazociągiem;
- 10) plan ustala przebudowę gazociągu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 11) plan ustala dla przebiegu projektowanego gazociągu strefę kontrolowaną 8,0 m, czyli po 4,0 m na stronę od osi gazociągu; zagospodarowanie w strefie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 12) plan ustala pasy ochronne projektowanej kablowej linii elektroenergetycznej 110kV, wskazanej na rysunku planu o szerokości po 2 m na stronę od osi linii.
- 13) w zakresie zagospodarowania w pasie ochronnym, o którym mowa w pkt. 12, plan zakazuje lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 14) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4U** plan ustala strefę oddziaływania od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV;
- 15) w zakresie zagospodarowania w strefie, o której mowa w pkt. 14:
 - a) plan ustala zakaz lokalizacji obiektów budowlanych,
 - b) plan ustala zakaz nasadzeń zielenią wysoką;
- 16) plan ustala, że po przebudowie napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV i jej skablowaniu strefa i ustalenia, o których mowa w pkt 14 i 15 przestają obowiązywać.

§ 12. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1Um do 2Um.

1. W zakresie przeznaczenia terenu plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze, garaże, budynki towarzyszące dla zapewnienia ochrony i obsługi obiektów o przeznaczeniu podstawowym, drogi wewnętrzne.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) plan ustala realizację pomieszczeń gospodarczych, garaży i budynków towarzyszących dla zapewnienia ochrony i obsługi obiektów o przeznaczeniu podstawowym jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej, dobudowanych do bryły budynku o funkcji podstawowej, plan dopuszcza realizację budynków gospodarczych i budynków towarzyszących dla zapewnienia ochrony i obsługi obiektów o przeznaczeniu podstawowym jako samodzielnych obiektów budowlanych;
- 2) plan dopuszcza możliwość podziału terenów, przy spełnieniu warunków:
 - a) 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,

- b) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - c) możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych o szerokości co najmniej 6 m,
 - d) minimalna powierzchnia działki budowlanej po podziale:
 - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Um** i **2Um** – 1000 m²,
 - e) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej
 - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Um** i **2Um** – 20 m,
 - f) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną:
 - na terenie oznaczonym symbolem **1Um** z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **3KDD** i **4KDD** wyznaczonych w planie, z wydzielonych geodezyjnie dróg wewnętrznych,
 - na terenie oznaczonym symbolem **2Um** z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KDD** wyznaczonej w planie, z wydzielonych geodezyjnie dróg wewnętrznych lub z drogi **KDG** – ul. Łódzka, znajdującej się poza granicami planu;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2Um**:
- a) w przypadku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości plan ustala :
 - minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1000 m²,
 - minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej na 20 m,
 - nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe albo równoległe do jednej z granic działki dzielonej.
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Um** plan nie ustala szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

3. W zakresie obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Um** i **2Um**, zgodnie z rysunkiem planu, na którym występują urządzenia melioracyjne:
 - a) plan ustala obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem, poprzez jego przebudowę lub likwidację, zapewniając jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych,
 - b) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych plan ustala obowiązek wystąpienia do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze,
 - c) plan dopuszcza w przypadku braku kolizji z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem działki budowlanej odstąpienie od przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych;
- 2) w przypadku lokalizacji w granicach terenu obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy, zgodnie z przepisami odrębnymi, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, takie obiekty zgłaszać do właściwych służb ruchu lotniczego.

4. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) plan zakazuje lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na

środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;

- 2) plan zakazuje lokalizacji przydomowych i lokalnych oczyszczalni ścieków;
- 3) plan zakazuje wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do ziemi i do rowu melioracyjnego;
- 4) plan zakazuje lokalizacji obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych; z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;
- 5) plan nakazuje zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed sływem wód opadowych i roztopowych;
- 6) plan ustala klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową; plan zakazuje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.

5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) plan dopuszcza zachowanie istniejącej zabudowy, polegające na rozbudowie, przebudowie i remoncie z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt. 3; dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych plan dopuszcza stosowanie: innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaskich, jeżeli takie występują w przebudowywanym budynku; rozbudowę budynków należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych w planie;
- 2) plan dopuszcza zachowanie istniejących budynków znajdujących się poza liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, plan dopuszcza rozbudowę, przebudowę i remont tych budynków, z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt. 3; rozbudowę budynku należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych w planie;
- 3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) plan ustala wysokość budynków o funkcji podstawowej nie więcej niż 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) plan ustala wysokość budynków mieszkaniowych jednorodzinnych nie więcej niż 10 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, z czego druga kondygnacja może być realizowana jako poddasze użytkowe, rzędna parteru nie więcej niż 65 cm ponad poziomem terenu,
 - c) plan ustala wysokość budynków gospodarczych, garaży i budynków towarzyszących dla zapewnienia ochrony i obsługi obiektów o przeznaczeniu usługowym i mieszkaniowym jednorodzinny nie więcej niż 5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
 - d) plan zakazuje stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków, z wyjątkiem kolorów zgodnych ze standardami kolorystycznymi przyjętymi w znakach firmowych inwestora; plan dopuszcza inną kolorystykę detali architektonicznych w elewacji budynków,

- e) plan ustala stosowanie w budynkach dachów jednospadowych lub dwuspadowych, plan dopuszcza dachy wielospadowe; plan ustala kąt nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie do 45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,
 - f) plan zakazuje stosowania jaskrawych kolorów pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, które powodują nieuzasadnioną ekspozycję budynków w otaczającym krajobrazie,
 - g) plan ustala wysokość innych, niż wymienione w lit. a - c, obiektów budowlanych, realizowanych jako dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające o maksymalnej wysokości 15 m, za wyjątkiem inwestycji z zakresu łączności publicznej,
 - h) ustalenia pkt. 3, lit. a, b, c, g nie dotyczą wysokości obiektów wieżowych realizowanych, jako inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej w tym łączności publicznej; wysokość tych obiektów będzie ustalona w dostosowaniu do przyjętych rozwiązań i potrzeb;
- 4) plan ustala powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 50% powierzchni tej działki;
 - 5) plan ustala minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05;
 - 6) plan ustala maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej wynoszącą 0,8;
 - 7) plan ustala minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) plan ustala lokalizację zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) plan zakazuje lokalizacji usług handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) plan ustala strefę kontrolowaną istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300, wskazaną na rysunku planu, o szerokości po 15 m na stronę od osi gazociągu;
- 3) w zakresie zagospodarowania w strefie, o której mowa w pkt. 2:
 - a) plan zakazuje lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) plan zakazuje nasadzeń zieleni o głębokim systemie korzeniowym, w odległości mniejszej niż 5 m od osi gazociągu;
- 4) ustalenia pkt 2 i 3 obowiązują do czasu przebudowy gazociągu;
- 5) plan ustala w zakresie zasad lokalizacji obiektów budowlanych w sąsiedztwie istniejącego gazociągu DN 300 zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 6) plan ustala możliwość przebudowy istniejącego gazociągu, z jednoczesną korektą przebiegu trasy gazociągu wzdłuż projektowanej drogi ekspresowej S-14;
- 7) plan ustala na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2Um** obszar lokalizacji projektowanego przełożenia gazociągu wysokiego ciśnienia oraz strefy kontrolowanej od gazociągu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) plan zakazuje lokalizacji obiektów budowlanych w obszarze lokalizacji projektowanego przełożenia gazociągu wysokiego ciśnienia, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej nie kolidujących z projektowanym gazociągiem;

- 9) plan ustala przebudowę gazociągu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 10) plan ustala dla przebiegu projektowanego gazociągu strefę kontrolowaną 8,0 m, czyli po 4,0 m na stronę od osi gazociągu; zagospodarowanie w strefie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 11) plan ustala pasy ochronne projektowanej kablowej linii elektroenergetycznej 110kV, wskazanej na rysunku planu o szerokości po 2 m na stronę od osi linii.
- 12) w zakresie zagospodarowania w pasie ochronnym, o którym mowa w pkt. 11, plan zakazuje lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 13) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1Um** plan ustala strefę oddziaływania od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV;
- 14) w zakresie zagospodarowania w strefie, o której mowa w pkt. 13, :
 - a) plan ustala zakaz lokalizacji obiektów budowlanych,
 - b) plan ustala zakaz nasadzeń zielenią wysoką;
- 15) plan ustala, że po przebudowie napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV i jej skablowaniu strefa i ustalenia, o których mowa w pkt 13 i 14 przestają obowiązywać.

§ 13. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1PU.

1. W zakresie przeznaczenia terenu plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze, budynki towarzyszące dla zapewnienia ochrony i obsługi obiektów o przeznaczeniu podstawowym, drogi wewnętrzne, strefa zieleni izolacyjnej.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w przypadku realizacji ogrodzenia, wzdłuż istniejącego rowu melioracyjnego, plan ustala obowiązek lokalizacji ogrodzeń w odległości minimum 1,5 m od skrajnej krawędzi rowu melioracyjnego;
- 2) plan ustala realizację pomieszczeń gospodarczych i budynków towarzyszących dla zapewnienia ochrony i obsługi obiektów o przeznaczeniu podstawowym jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej, dobudowanych do bryły budynku o funkcji podstawowej, plan dopuszcza realizację budynków gospodarczych i budynków towarzyszących dla zapewnienia ochrony i obsługi obiektów o przeznaczeniu podstawowym jako samodzielnych obiektów budowlanych;
- 3) plan dopuszcza możliwość podziału terenów, przy spełnieniu warunków:
 - a) 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,
 - b) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - c) możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych o szerokości co najmniej 8 m,

- d) minimalna powierzchnia działki budowlanej po podziale 5000m²,
 - e) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej 40 m,
 - f) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL** i **2KDL** wyznaczonych w planie, z wydzielonych geodezyjnie dróg wewnętrznych, lub z drogi serwisowej drogi ekspresowej S-14;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) w przypadku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości plan ustala:
 - minimalną powierzchnię działki budowlanej na 4000 m²,
 - minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej na 20 m,
 - nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe albo równoległe do jednej z granic działki dzielonej;

3. W zakresie obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) na terenie, zgodnie z rysunkiem planu, występują urządzenia melioracyjne:
 - a) plan ustala obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem, poprzez jego przebudowę lub likwidację, zapewniając jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych,
 - b) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych plan ustala obowiązek wystąpienia do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze,
 - c) plan dopuszcza w przypadku braku kolizji z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem działki budowlanej odstąpienie od przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych;
- 2) plan ustala zachowanie rowu melioracyjnego R-A pokazanego graficznie na rysunku planu polegające na zapewnieniu bezkolizyjnego przepływu wód; plan dopuszcza przebudowę, zmianę przebiegu, przekrycie tego rowu lub skanalizowanie;
- 3) w przypadku lokalizacji w granicach terenu obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy, zgodnie z przepisami odrębnymi, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, takie obiekty zgłaszać do właściwych służb ruchu lotniczego.

4. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) plan zakazuje lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, takich jak:
 - a) instalacji do wyrobu substancji przy zastosowaniu procesów chemicznych, służące do:
 - wytwarzania środków ochrony roślin oraz produktów biobójczych,
 - wytwarzania materiałów wybuchowych,
 - b) elektrownie konwencjonalne, elektrociepłownie lub inne instalacje spalające paliwa w celu wytwarzania energii elektrycznej lub ciepłej, o mocy cieplnej nie niższej niż 300 MW rozumianej, jako ilość energii wprowadzonej w paliwie do instalacji w jednostce czasu przy ich nominalnym obciążeniu,
 - c) elektrownie jądrowe lub inne reaktory jądrowe, z wyjątkiem instalacji badawczych służących do wytwarzania lub przetwarzania materiałów rozszczepialnych lub paliworodnych o mocy nie przekraczającej 1kW przy ciągłym obciążeniu termicznym;

- d) instalacje wykorzystujące siłę wiatru do wytwarzania energii elektrycznej o łącznej mocy nominalnej elektrowni nie mniejszej niż 100 MW,
 - e) instalacje związane z postępowaniem z paliwem jądrowym lub odpadami promieniotwórczymi,
 - f) instalacje do pierwotnego i wtórnego wytopu surowki żelaza lub stali surowej, w tym instalacje do ciągłego odlewania stali,
 - g) instalacje do prażenia lub spiekania rud metali, w tym rudy siarczkowej, z wyjątkiem rud żelaza,
 - h) instalacje do pierwotnej produkcji metali nieżelaznych z rud, koncentratów lub produktów z odzysku przy zastosowaniu procesów metalurgicznych, chemicznych lub elektrolitycznych,
 - i) instalacje do prażenia lub spiekania rud żelaza o przerobie nie mniejszym niż 500 000 ton rudy żelaza rocznie,
 - j) koksownie,
 - k) instalacje do produkcji klinkieru w piecach obrotowych o zdolności produkcji ponad 500 ton na dobę,
 - l) instalacje do magazynowania ropy naftowej, produktów naftowych, substancji lub mieszanin, nie będących produktami spożywczymi, o łącznej pojemności nie niższej niż 200 000 ton, wraz z urządzeniami do przeladunku,
 - m) rafinerie ropy naftowej, z wyjątkiem instalacji do wytwarzania wyłącznie smarów z ropy naftowej oraz instalacje do zgazowania, odgazowania lub upłynniania węgla lub łupku bitumicznego w ilości nie niższej niż 500 ton na dobę,
 - n) instalacje do przetwarzania azbestu lub produktów zawierających azbest,
 - o) instalacje do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne;
 - p) składowanie odpadów niebezpiecznych;
- 2) plan zakazuje lokalizacji przydomowych i lokalnych oczyszczalni ścieków;
 - 3) plan zakazuje wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do ziemi i do rowu melioracyjnego;
 - 4) plan zakazuje lokalizacji obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych; z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;
 - 5) plan nakazuje zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed sływem wód opadowych i roztopowych.

5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) plan dopuszcza zachowanie istniejącej zabudowy, polegające na przebudowie i remoncie z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt. 3; dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych plan dopuszcza stosowanie: innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaskich, jeżeli takie występują w przebudowywanym budynku; rozbudowę budynków należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy

wyznaczonych w planie;

- 2) plan dopuszcza zachowanie istniejących budynków znajdujących się poza liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, plan dopuszcza rozbudowę, przebudowę i remont tych budynków, z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt. 3; rozbudowę budynków należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych w planie;
- 3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) plan ustala wysokość obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej nie więcej niż 10 m;
 - b) plan ustala wysokość obiektów wieżowych i części budynków produkcyjnych, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji – nie więcej niż 15 m do górnej płaszczyzny konstrukcji,
 - c) plan ustala wysokość budynków gospodarczych i budynków towarzyszących dla zapewnienia ochrony i obsługi obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie więcej niż 5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
 - d) plan zakazuje stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków, z wyjątkiem kolorów zgodnych ze standardami kolorystycznymi przyjętymi w znakach firmowych inwestora; plan dopuszcza inną kolorystykę detali architektonicznych w elewacji budynków,
 - e) plan ustala stosowanie w budynkach dachów jednospadowych lub dwuspadowych, plan dopuszcza dachy wielospadowe; plan ustala kąt nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie do 45°, plan dopuszcza stosowanie dachów powłokowych;
 - f) plan zakazuje stosowania kolorów pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, które powodują nieuzasadnioną ekspozycję budynków w otaczającym krajobrazie,
 - g) plan ustala wysokość innych, niż wymienione w lit. a - c, obiektów budowlanych, realizowanych, jako dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające o maksymalnej wysokości 15 m,
 - h) ustalenia pkt. 3, lit. a, b, c, g nie dotyczą wysokości obiektów wieżowych realizowanych, jako inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury techniczne w tym łączności publicznej; wysokość tych obiektów będzie ustalona w dostosowaniu do przyjętych rozwiązań i potrzeb;
- 4) plan ustala powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 70% powierzchni tej działki;
- 5) plan ustala minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,1;
- 6) plan ustala maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 1,2;
- 7) plan ustala minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) plan ustala lokalizację zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 9) plan ustala obowiązek realizacji strefy zieleni izolacyjnej o szerokości, co najmniej 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) plan zakazuje lokalizacji usług handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;

- 2) zgodnie z rysunkiem planu, plan wyznacza obszar, o warunkach geologiczno inżynierskich utrudniających posadowienie budynku, na którym plan ustala obowiązek, przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę, przeprowadzenia badań geotechnicznych podłoża gruntowego ze względu na występowanie w granicach obszaru niekorzystnych warunków gruntowo – wodnych i dostosowanie do ich wyników odpowiednich rozwiązań inżynierskich posadowienia obiektów budowlanych;
- 3) plan ustala strefę kontrolowaną istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300, wskazaną na rysunku planu, o szerokości po 15 m na stronę od osi gazociągu;
- 4) w zakresie zagospodarowania w strefie, o której mowa w pkt. 3:
 - a) plan zakazuje lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) plan zakazuje nasadzeń zieleni o głębokim systemie korzeniowym, w odległości mniejszej niż 5 m od osi gazociągu;
- 5) ustalenia pkt 3 i 4 obowiązują do czasu przebudowy gazociągu;
- 6) plan ustala w zakresie zasad lokalizacji obiektów budowlanych w sąsiedztwie istniejącego gazociągu DN 300 zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 7) plan ustala możliwość przebudowy istniejącego gazociągu, z jednoczesną korektą przebiegu trasy gazociągu wzdłuż projektowanej drogi ekspresowej S-14;
- 8) plan ustala obszar lokalizacji projektowanego przełożenia gazociągu wysokiego ciśnienia oraz strefy kontrolowanej od gazociągu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) plan zakazuje lokalizacji obiektów budowlanych w obszarze lokalizacji projektowanego przełożenia gazociągu wysokiego ciśnienia, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej nie kolidujących z projektowanym gazociągiem;
- 10) plan ustala przebudowę gazociągu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 11) plan ustala dla przebiegu projektowanego gazociągu strefę kontrolowaną 8,0 m, czyli po 4,0 m na stronę od osi gazociągu; zagospodarowanie w strefie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 12) plan ustala pasy ochronne projektowanej kablowej linii elektroenergetycznej 110kV, wskazanej na rysunku planu o szerokości po 2 m na stronę od osi linii.
- 13) w zakresie zagospodarowania w pasie ochronnym, o którym mowa w pkt. 12, plan zakazuje lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 14. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1P.

1. W zakresie przeznaczenia terenu plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – usługi, budynki gospodarcze, budynki towarzyszące dla zapewnienia ochrony i obsługi obiektów o przeznaczeniu podstawowym, drogi wewnętrzne, strefa zieleni izolacyjnej.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w przypadku realizacji ogrodzenia wzdłuż istniejącego rowu melioracyjnego, plan ustala obowiązek lokalizacji ogrodzeń w odległości minimum 1,5 m od skrajnej krawędzi rowu melioracyjnego;

- 2) plan ustala realizację pomieszczeń usługowych wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej, dobudowanych do bryły budynku o przeznaczeniu podstawowym, plan dopuszcza realizację budynków usługowych jako samodzielnych obiektów budowlanych;
- 3) plan ustala realizację pomieszczeń gospodarczych i budynków towarzyszących dla zapewnienia ochrony i obsługi obiektów o przeznaczeniu podstawowym jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej, dobudowanych do bryły budynku o funkcji podstawowej, plan dopuszcza realizację budynków gospodarczych i budynków towarzyszących dla zapewnienia ochrony i obsługi obiektów o przeznaczeniu podstawowym jako samodzielnych obiektów budowlanych;
- 4) plan dopuszcza możliwość podziału terenu, przy spełnieniu warunków:
 - a) 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,
 - b) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe, do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - c) możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych o szerokości co najmniej 8 m,
 - d) minimalna powierzchnia działki budowlanej po podziale 5000 m²,
 - e) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej 40 m,
 - f) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** wyznaczonej w planie, z wydzielonych geodezyjnie dróg wewnętrznych;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: plan nie ustala szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

3. W zakresie obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) na terenie, zgodnie z rysunkiem planu, występują urządzenia melioracyjne:
 - a) plan ustala obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem, poprzez jego przebudowę lub likwidację, zapewniając jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych,
 - b) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych plan ustala obowiązek wystąpienia do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze,
 - c) plan dopuszcza w przypadku braku kolizji z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem działki budowlanej odstępnie od przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych;
- 2) plan ustala zachowanie rowów melioracyjnych R-A, R-J14 pokazanych graficznie na rysunku planu polegające na zapewnieniu bezkolizyjnego przepływu wód; plan dopuszcza przebudowę, zmianę przebiegu, przekrycia rowów lub skanalizowanie;
- 2) w przypadku lokalizacji w granicach terenu obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy, zgodnie z przepisami odrębnymi, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, takie obiekty zgłaszać do właściwych służb ruchu lotniczego.

4. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) plan zakazuje lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na

środowisko określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, takich jak:

- a) instalacji do wyrobu substancji przy zastosowaniu procesów chemicznych, służących do:
 - wytwarzania środków ochrony roślin oraz produktów biobójczych,
 - wytwarzania materiałów wybuchowych,
 - b) elektrownie konwencjonalne, elektrociepłownie lub inne instalacje spalające paliwa w celu wytwarzania energii elektrycznej lub ciepłej, o mocy cieplnej nie niższej niż 300 MW rozumianej jako ilość energii wprowadzonej w paliwie do instalacji w jednostce czasu przy ich nominalnym obciążeniu,
 - c) elektrownie jądrowe lub inne reaktory jądrowe, z wyjątkiem instalacji badawczych służących do wytwarzania lub przetwarzania materiałów rozszczepialnych lub paliworodnych o mocy nie przekraczającej 1kW przy ciągłym obciążeniu termicznym;
 - d) instalacje wykorzystujące siłę wiatru do wytwarzania energii elektrycznej o łącznej mocy nominalnej elektrowni nie mniejszej niż 100 MW,
 - e) instalacje związane z postępowaniem z paliwem jądrowym lub odpadami promieniotwórczymi,
 - f) instalacje do pierwotnego i wtórnego wytopu surówki żelaza lub stali surowej, w tym instalacje do ciągłego odlewania stali,
 - g) instalacje do prażenia lub spiekania rud metali, w tym rudy siarczkowej, z wyjątkiem rud żelaza,
 - h) instalacje do pierwotnej produkcji metali nieżelaznych z rud, koncentratów lub produktów z odzysku przy zastosowaniu procesów metalurgicznych, chemicznych lub elektrolitycznych,
 - i) instalacje do prażenia lub spiekania rud żelaza o przerobie nie mniejszym niż 500 000 ton rudy żelaza rocznie,
 - j) koksownie,
 - k) instalacje do produkcji klinkieru w piecach obrotowych o zdolności produkcji ponad 500 ton na dobę,
 - l) instalacje do magazynowania ropy naftowej, produktów naftowych, substancji lub mieszanin, nie będących produktami spożywczymi, o łącznej pojemności nie niższej niż 200 000 ton, wraz z urządzeniami do przeładunku,
 - m) rafinerie ropy naftowej, z wyjątkiem instalacji do wytwarzania wyłącznie smarów z ropy naftowej oraz instalacje do zgazowania, odgazowania lub upłynniania węgla lub łupku bitumicznego w ilości nie niższej niż 500 ton na dobę,
 - n) instalacje do przetwarzania azbestu lub produktów zawierających azbest,
 - o) instalacje do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne,
 - p) składowanie odpadów niebezpiecznych;
- 2) plan zakazuje lokalizacji przydomowych i lokalnych oczyszczalni ścieków;
 - 3) plan zakazuje wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do ziemi i do rowu melioracyjnego;
 - 4) plan zakazuje lokalizacji obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych

i podziemnych; z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;

- 5) plan nakazuje zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed sływem wód opadowych i roztopowych.

5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) plan ustala wysokość obiektów produkcyjnych, składów, magazynów nie więcej niż 10 m,
 - b) plan ustala wysokość obiektów wieżowych i części budynków produkcyjnych, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji – nie więcej niż 15 m do górnej płaszczyzny konstrukcji;
 - c) plan ustala wysokość budynków usługowych nie więcej niż 10 m,
 - d) plan ustala wysokość budynków gospodarczych i budynków towarzyszących dla zapewnienia ochrony i obsługi obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie więcej niż 5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
 - e) plan zakazuje stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków, z wyjątkiem kolorów zgodnych ze standardami kolorystycznymi przyjętymi w znakach firmowych inwestora; plan dopuszcza inną kolorystykę detali architektonicznych w elewacji budynków,
 - f) plan ustala stosowanie w budynkach dachów jednospadowych lub dwuspadowych, plan dopuszcza dachy wielospadowe; plan ustala kąt nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie do 45°, plan dopuszcza stosowanie dachów powłokowych,
 - g) plan zakazuje stosowania jaskrawych kolorów pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, które powodują nieuzasadnioną ekspozycję budynków w otaczającym krajobrazie,
 - h) plan ustala wysokość innych, niż wymienione w lit. a - d, obiektów budowlanych, realizowanych, jako dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające o maksymalnej wysokości 15 m, za wyjątkiem inwestycji z zakresu łączności publicznej,
 - i) ustalenia pkt. 1, lit. a, b, c, d, h nie dotyczą wysokości obiektów wieżowych realizowanych, jako inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury techniczne w tym łączności publicznej; wysokość tych obiektów będzie ustalona w dostosowaniu do przyjętych rozwiązań i potrzeb;
- 2) plan ustala powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 70% powierzchni tej działki;
- 3) plan ustala minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,1;
- 4) plan ustala maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 1,2;
- 5) plan ustala minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) plan ustala lokalizację zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 7) plan ustala obowiązek realizacji strefy zieleni izolacyjnej o szerokości, co najmniej 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) zgodnie z rysunkiem planu, plan wyznacza obszar, o warunkach geologiczno inżynierskich utrudniających posadowienie budynku, na którym plan ustala obowiązek, przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę, przeprowadzenia badań geotechnicznych podłoża gruntowego ze względu na występowanie w granicach obszaru niekorzystnych warunków gruntowo – wodnych i dostosowanie do ich wyników odpowiednich rozwiązań inżynierskich posadowienia obiektów budowlanych;
- 2) plan zakazuje lokalizacji usług handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 15. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1Zn.

- 1) plan ustala przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) plan ustala dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – sieci, urządzenia i obiekty budowlane z zakresu infrastruktury technicznej,
- 3) plan ustala wysokość obiektów budowlanych, realizowanych jako dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające o maksymalnej wysokości 15 m, za wyjątkiem inwestycji z zakresu łączności publicznej;
- 4) ustalenia pkt. 3 nie dotyczą wysokości obiektów wieżowych realizowanych, jako inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej w tym łączności publicznej; wysokość tych obiektów będzie ustalona w dostosowaniu do przyjętych rozwiązań i potrzeb;
- 5) plan zakazuje:
 - a) lokalizacji budynków, budowli, obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej,
 - b) wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do ziemi, do wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki.
- 6) plan ustala pasy ochronne projektowanej kablowej linii elektroenergetycznej 110kV, wskazanej na rysunku planu o szerokości po 2 m na stronę od osi linii.
- 7) w zakresie zagospodarowania w pasie ochronnym, o którym mowa w pkt. 6, plan zakazuje lokalizacji obiektów budowlanych;
- 8) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na części terenu plan wyznacza fragment konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej (wyznaczoną graficznie na rysunku planu); w granicach strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

§ 16. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1RPZ

1. W zakresie przeznaczenia terenu plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa 110/15kV – RPZ „Regionalny Punkt Zasilania”;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - obiekty budowlane związane ze stacją transformatorową 110/15kV.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego plan ustala:

- 1) realizację urządzeń i obiektów na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu elektroenergetyki;

- 2) w zakresie podziału nieruchomości plan ustala dokonanie podziału nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

3. W zakresie obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) zgodnie z rysunkiem planu, występują urządzenia melioracyjne:
 - a) plan ustala obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem, poprzez jego przebudowę lub likwidację, zapewniając jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych,
 - b) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych plan ustala obowiązek wystąpienia do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze,
 - c) plan dopuszcza w przypadku braku kolizji z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem działki budowlanej odstępianie od przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych;
- 2) w przypadku lokalizacji w granicach terenu obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy, zgodnie z przepisami odrębnymi, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, takie obiekty zgłaszać do właściwych służb ruchu lotniczego.

4. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) plan zakazuje lokalizacji obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;
- 2) plan zakazuje lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem stacji elektroenergetycznej, linii elektroenergetycznej o napięciu znamionowym nie niższym niż 110 kV, inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej.

5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) plan ustala realizację urządzeń i obiektów na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) plan zakazuje stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków, z wyjątkiem kolorów zgodnych z znakiem firmowym inwestora,
 - c) plan zakazuje stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),
 - d) plan ustala wysokość obiektów budowlanych o maksymalnej wysokości 15 m, za wyjątkiem inwestycji z zakresu łączności publicznej;
- 2) plan ustala powierzchnię zabudowy nie więcej niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 3) plan ustala powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej.

ROZDZIAŁ 4.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

§ 17. 1. Plan ustala następujące zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu poprzez:

- 1) system dróg publicznych, obsługujących komunikacyjnie obszar planu, w skład których wchodzi drogi o następujących klasach technicznych:
 - a) **KDS** – teren drogi ekspresowej S-14,
 - b) **KDL** - droga lokalna,
 - c) **KDD** – droga dojazdowa;
- 2) dla terenów przestrzeni dróg ogólnodostępnych plan ustala:
 - a) dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDS** – fragment terenu drogi ekspresowej S-14, lokalizowanej na podstawie przepisów odrębnych,
 - b) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** - klasę drogi „L” – lokalną, o szerokości w liniach rozgraniczających 15m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową,
 - c) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDL** - klasę drogi „L” – lokalną, o szerokości w liniach rozgraniczających 15m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową,
 - d) dla drogi (fragment ulicy Srebrna – Dąbrowa) oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD** - klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających od 10m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową; w kierunku zachodnim zakończona placem manewrowym do zawracania, plan wyznacza część drogi zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD** - klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, 1/2 - jednojezdniową, dwupasową,
 - f) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDD** - klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 12m, 1/2 - jednojezdniową, dwupasową,
 - g) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KDD** - klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 12m, 1/2 - jednojezdniową, dwupasową.

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

3. Plan dopuszcza obsługę działek budowlanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU**, **4U**, **1Um**, **2Um**, **1PU**, **1P** z dróg wewnętrznych nieoznaczonych w planie, wytyczonych przy dokonywaniu podziału wtórnego.

4. W zakresie wyposażenia dróg w infrastrukturę techniczną plan ustala:

- 1) zachowanie w liniach rozgraniczających ulic istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy ze względu na stan techniczny lub na kolizję z uzbrojeniem liniowym, istniejącym oraz projektowanym;
- 2) plan ustala możliwość lokalizacji projektowanej kablowej linii elektroenergetycznej 110kV, lokalizacja linii w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) plan ustala możliwość przebudowy istniejącego gazociągu, z jednoczesną korektą przebiegu trasy gazociągu wzdłuż projektowanej drogi ekspresowej S-14, lokalizacja projektowanego gazociągu w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie wyposażenia terenów budowlanych w miejsca do parkowania dla samochodów, plan ustala w ilości:

- 1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – co najmniej 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny, realizowane w granicach działki budowlanej;
- 2) dla obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową – co najmniej 1 miejsce do parkowania na 1 lokal usługowy, realizowanych w granicach działki budowlanej;
- 3) dla obsługi terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów co najmniej 40 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych, realizowanych w granicach działki budowlanej.

6. W zakresie wyposażenia terenów w miejsca do parkowania przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową plan ustala ilości:

- 1) dla obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 lokal usługowy, realizowane w granicach działki budowlanej;
- 2) dla obsługi terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów minimum 2 miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 40 zatrudnionych, realizowane w granicach działki budowlanej.

7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na części terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDS i 1KDD** zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne K17; plan ustala w granicach stanowiska archeologicznego, roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności na terenie zabytku archeologicznego należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) plan ustala konserwatorską strefę ochrony archeologicznej (wyznaczoną graficznie na rysunku planu):
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDS i 1KDD**, mającą na celu ochronę zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne K17,
 - b) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3KDD**, mającą na celu ochronę zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne K21;
- 3) w granicach strefy, o której mowa w pkt 2, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

ROZDZIAŁ 5.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE OBSŁUGI W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 18. 1. Plan ustala zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia.

2. Dla lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu.

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) plan ustala obowiązek zaopatrzenia terenu w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i projektowaną rozbudowę sieci wodociągowej, z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RPZ**;

- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RPZ** plan dopuszcza zaopatrzenie w wodę z indywidualnego źródła – studni kopanej, docelowo inwestycja ma być podłączona do miejskiej sieci wodociągowej zaraz po jej zrealizowaniu.

§ 20. 1. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) plan ustala obowiązek odprowadzania ścieków w systemie kanalizacji zbiorczej, poprzez projektowaną sieć kanalizacyjną;
- 2) do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej plan dopuszcza odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego;
- 3) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych (technologicznych), plan nakazuje podczyszczać te ścieki zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi sposoby realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych.

2. Plan zakazuje wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do rowów melioracyjnych i do ziemi oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

§ 21. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) plan ustala obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów dróg, terenów usługowych oraz produkcyjnych, składów i magazynów do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RPZ** plan dopuszcza odprowadzanie wód opadowych i roztopowych przez lokalną sieć drenażową kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem do istniejących rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, plan dopuszcza odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicy własnych działek i do istniejących rowów odwadniających, a następnie systemem rowów odwadniających do wód płynących;
- 4) plan ustala odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów o podstawowym przeznaczeniu mieszkaniowym:
 - a) do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej lub,
 - b) na teren działki budowlanej powierzchniowo do gruntu lub do zbiornika na wody opadowe i roztopowe lub,
 - c) do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej i powierzchniowo do gruntu na terenie działki budowlanej lub do zbiornika na wody opadowe i roztopowe (system mieszany);
- 5) plan ustala obowiązek, z utwardzonych terenów dróg, odprowadzania podczyszczonych wód opadowych i roztopowych przez urządzenia ściekowe (płaskie, korytkowe lub kryte) i studzienki do kanalizacji deszczowej, a do czasu jej wybudowania przykanalikiem lub ściekiem podchodnikowym do rowu przydrożnego, itp.;
- 6) plan ustala obowiązek kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami własności;
- 7) plan ustala obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych, parkingów.

§ 22. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) plan ustala jako podstawowe źródła energii elektrycznej istniejącą sieć napowietrzno – kablową średniego SN-15kV i niskiego napięcia;
- 2) plan ustala zasilanie w energię elektryczną odbiorców w zabudowie usługowej i produkcyjnej z sieci kablowej średniego i niskiego napięcia; zasilanie w energię elektryczną odbiorców w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z sieci kablowej średniego napięcia i kablowo – napowietrznej niskiego napięcia;
- 3) plan ustala lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi ulic na wydzielonych działkach budowlanych z bezpośrednim dostępem do dróg ogólnodostępnych;
- 4) plan dopuszcza lokalizację stacji transformatorowych SN/nn na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy linii rozgraniczającej ulicy pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy.

§ 23. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) plan ustala zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) zasady budowy gazociągów w drogach muszą być zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem określającym warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

§ 24. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) plan ustala zaopatrzenie w energię cieplną z:
 - a) lokalnych kotłowni,
 - b) indywidualnych źródeł ciepła wbudowanych w budynki mieszkaniowe jednorodzinne lub usługowe,
 - c) możliwość zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci lub indywidualnych ekologicznych źródeł;
- 2) plan ustala obowiązek stosowania paliw ekologicznych, zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin;
- 3) plan ustala możliwość zaopatrzenia w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych.

§ 25. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego;
- 2) możliwość realizacji łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

§ 26. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala:

- 1) obowiązek gromadzenia i selekcji odpadów na działkach budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta.

ROZDZIAŁ 6. USTALENIA KOŃCOWE

§ 27. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości plan ustala w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNU, 1Um, 2Um – 30%**;
- 2) dla terenów nie wymienionych w pkt. 1 – stawki procentowej nie ustala się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości gdyż zachowano ich dotychczasowego przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów.

§ 28. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Konstąntynowa Łódzkiego, przyjętego Uchwałą nr IX/70/11 Rady Miejskiej w Konstąntynowie Łódzkim z dnia 7 lipca 2011 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego dnia 19 sierpnia 2011 r. Nr 238, poz. 2498.

§ 29. Wykonanie niniejszej uchwały powierza Burmistrzowi Konstąntynowa Łódzkiego.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 31. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Konstąntynowie Łódzkim.