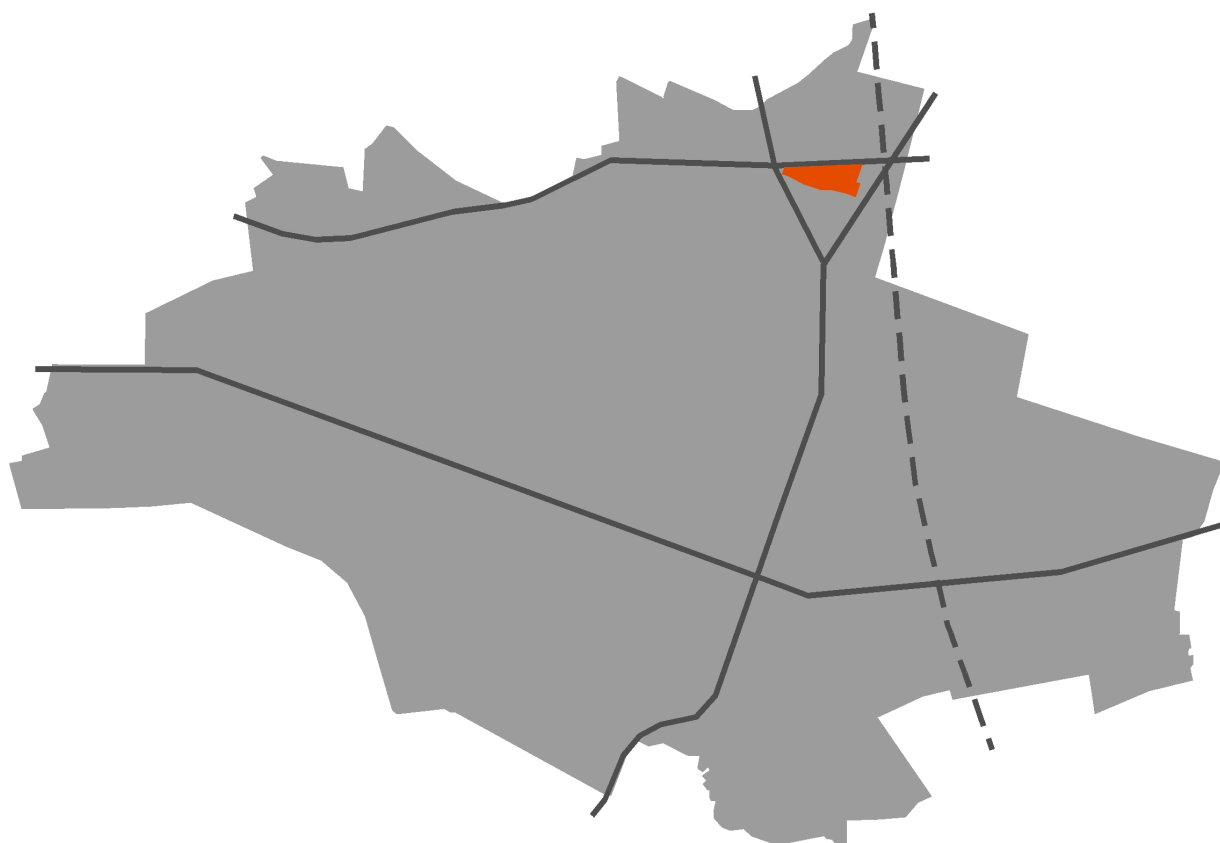


# Konstantynów Łódzki



## Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego



**OPUBLIKOWANY**

**W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO**

**Z DNIA**

**POZYCJA .**

**UCHWAŁA NR ..... / ..... / 2019**  
**RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM**  
**z dnia ..... 2019 roku**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349 i poz. 1432) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i 3, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz zgodnie z Uchwałą nr XXX/240/17 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 16 lutego 2017 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynów Łódzki, przyjętego Uchwałą nr XXXVI/293/17 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 7 września 2017 r., **Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkim uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, w terenie położonym pomiędzy ul. Poprzeczną i Niesięcin w obrębie K-21, zatwierdzonego Uchwałą nr XIX/213/2000 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 6 kwietnia 2000 r., zwaną dalej planem, 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 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim 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 obszaru objętego planem, określone w załączniku graficznym do Uchwały nr XXX/240/17 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 16 lutego 2017 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, wyznaczają:

- 1) **od północy** – południowa linia rozgraniczająca drogi – ul. Niesięcin;
- 2) **od zachodu** – zachodnia granica działek o numerach ewidencyjnych 109/1 i 301/2 w obrębie K-21;
- 3) **od południa** – północna linia rozgraniczająca drogi – ul. Poprzecznej;
- 4) **od wschodu** – wschodnie granice działek o numerach ewidencyjnych 420/1, 317/3 i 317/4

w obrębie K-14.

3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uregulowanie kwestii związanych z:

- 1) ustaleniem przeznaczenia terenów oraz zasad ich zabudowy i zagospodarowania zgodnie z polityką zrównoważonego rozwoju;
- 2) stworzeniem podstaw materialno-prawnych do wydawania decyzji administracyjnych;
- 3) ochroną interesu publicznego, w zakresie komunikacji, inżynierii oraz ochrony środowiska i ładu przestrzennego.

§2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 2) **istniejącej zabudowie** lub **budynku, budowli** lub **sieci** – należy przez to rozumieć budynki lub budowle lub sieci, występujące na mapie zasadniczej i ewidencyjnej gruntów, aktualnej na dzień uchwalenia planu, a także budynki, budowle lub sieci w budowie i te, dla których przed wejściem planu w życie wydano ostateczne decyzje pozwolenia na budowę lub wykonywanie robót budowlanych oraz złożono zgłoszenia budów lub robót budowlanych;
- 3) **jaskrawej kolorystyce** – należy przez to rozumieć kolory bardzo wyraźne na tle otoczenia, odbiegające od gamy kolorystycznej stosowanej w otoczeniu, charakteryzujące się bardzo dużym nasyceniem i intensywną, żywą barwą;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę, której nie mogą przekroczyć zewnętrzne ściany budynków, linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, stacji transformatorowych i budynków ochrony oraz elementów wysuniętych poza obrys budynku na odległość nie większą niż 1,5 m: loggii, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, elementów odwodnienia, wystroju elewacji oraz elementów wejść do budynku, np. schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń;
- 5) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstanyowa Łódzkiego, w terenie położonym pomiędzy ul. Poprzeczną i Niesięcin w obrębie K-21, będącą przedmiotem niniejszej uchwały Rady Miejskiej w Konstanyowie Łódzkim, zgodnie z § 1 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 6) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje lub będzie dominować na danym terenie, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie mniej niż 70 % powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie;
- 7) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich nadziemnych kondygnacji istniejących i projektowanych budynków na działce budowlanej;
- 8) **procencie powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w % stosunek sumy powierzchni zabudowy, do której wlicza się powierzchnię wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej w obrębie terenu, do powierzchni lub części powierzchni tej działki budowlanej położonej w granicach przedmiotowego terenu;
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz obowiązujące przepisy aktów prawa miejscowego i ostateczne decyzje administracyjne;

- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, oznaczony symbolem literowym i liczbowym, dla którego określono ustalenia szczegółowe;
- 11) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Konstanczynie Łódzkim dotyczącą zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru określonego w § 1 ust. 1 i 2 uchwały;
- 12) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska o ponadnormatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego;
- 13) **usługach** – należy przez to rozumieć szeroko rozumiane usługi komercyjne, usługi handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii oraz inne, których uciążliwość na otoczenie nie przekracza granic terenu inwestycji, bez względu na aktualny stan zabudowy, zagospodarowania i użytkowania otaczających terenów;
- 14) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmują nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające terenów oraz linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

**2.** Plan nie ustala:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem, położone w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych;
- 2) linie rozgraniczające terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wskazane w wybranych miejscach wymiarowanie w metrach;
- 5) działki nieposiadające cech działki budowlanej;
- 6) symbole wyznaczonych terenów o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV.

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

§ 5. W obszarze objętym planem wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, ponumerowane i oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których plan ustala następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN,U** i **2MN,U**;
- 2) teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **3U,MN**;
- 3) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **2KDD/1**, **2KDD/2** i **2KDD/3**.

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

2. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery terenów oznaczonych symbolami literowymi: **MN,U** i **U,MN**, **KDL** i **KDD**.

§ 7. Plan ustala następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą budynków istniejących, zlokalizowanych w oparciu o decyzje wydane i zgłoszenia złożone przed dniem uchwalenia planu;
- 3) plan dopuszcza odstępstwo od ustalonych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów – wyłącznie w odniesieniu do istniejącego zagospodarowania i istniejącej zabudowy na

działce budowlanej, przy czym w takich przypadkach dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę ale nie dopuszcza się przekraczania parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w stosunku do tych, które mają istniejąca zabudowa i zagospodarowanie terenu, a które wykraczają poza te ustalone w planie;

- 4) plan dopuszcza odstępstwo od ustalonej liczby miejsc postojowych – wyłącznie w odniesieniu do istniejącej liczby miejsc parkingowych, a niezgodnej z liczbą miejsc parkingowych ustaloną w planie, przy czym w takich przypadkach nie dopuszcza się pogarszania, zmniejszania wskaźnika parkingowego w stosunku do tego, który został określony dla istniejącej zabudowy;
- 5) plan dopuszcza lokalizację nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu;
- 6) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków;
- 7) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków usługowych i gospodarczych materiałów innych, niż tynk w jasnych kolorach pastelowych lub cegły klinkierowej, kamienia, drewna lub płyty warstwowej w naturalnych odcieniach kolorów ziemi,
- 8) nakaz stosowania materiałów pokrycia dachowego takich jak: dachówka, blacha płaska, blachodachówka, gont bitumiczny – ograniczenia materiałowe nie dotyczą dachów budynków gospodarczych, budynków pomocniczych, w tym garaży oraz pozostałych budynków o dachach płaskich.

#### **§ 8. Plan ustala następujące zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, określonych przepisami odrębnymi, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, a w szczególności budowy i przebudowy dróg oraz należących do tych przedsięwzięć urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) plan dopuszcza lokalizację przedsięwzięć, określonych przepisami odrębnymi, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, a w szczególności budowę i przebudowę dróg oraz należących do tych przedsięwzięć urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów przemysłowych;
- 5) zakaz lokalizacji nowych punktów do składowania, zbierania lub przeładunku oraz przetwarzania i handlu odpadów, w tym złomu;
- 6) zakaz lokalizacji tartaków;
- 7) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 8) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w odniesieniu do istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- 9) dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN,U**, **2MN,U** i **3U,MN** obowiązuje stosowanie standardów akustycznych w zakresie ochrony przed hałasem jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 10) na wszystkich terenach objętych planem obowiązuje nakaz ochrony przed zanieczyszczeniami Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka oraz

nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów określonych w obowiązujących przepisach związanych z prawem wodnym w zakresie ochrony wód podziemnych;

- 11) w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi oraz ochrony przed wibracjami i polami elektroenergetycznymi, obowiązują wymagania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zakaz zanieczyszczania wód, gleby i ziemi;
- 13) zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu, wód powierzchniowych i rowów, za wyjątkiem niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych zgodnie z zapisami określonymi w uchwale;
- 14) obowiązek uwzględnienia systemu melioracji i urządzeń wodnych (cieki melioracji, rurociągi, sieć drenarska) na działce budowlanej, przy czym na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem – przełożenie, przebudowę, przykrycie lub likwidację zapewniające jego dostosowanie do zagospodarowania i zabudowy realizowanych na działce budowlanej oraz jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych, z zastrzeżeniem pkt 15;
- 15) wymóg realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem ochrony zasobów wód powierzchniowych i zasobów wód podziemnych, oraz takiego sposobu realizacji inwestycji, który nie pogorszy istniejących stosunków wodnych na działkach sąsiednich, w tym poprzez: zmianę kierunku i natężenia odpływu wody opadowej i roztopowej, zmianę kierunku odpływu wody ze źródeł, czy odprowadzanie wody oraz ścieków na grunty sąsiednie;
- 16) wymóg retencjonowania czystych wód opadowych i wykorzystania ich do nawodnienia terenów zieleni.

**§ 9. Plan ustala następujące granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka.**

**§ 10. Plan ustala następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

- 1) plan nie wyznacza granic terenów objętych scalaniem i podziałem nieruchomości;
- 2) plan dopuszcza scalanie i podział nieruchomości na zasadach ustalonych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) wielkości działek budowlanych określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie dotyczą działek gruntu wydzielanych w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, powiększenia działki budowlanej lub realizacji sieci uzbrojenia technicznego, urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów wewnętrznych;
- 4) warunkiem wykonania podziału mającego na celu regulację granic pomiędzy nieruchomościami lub powiększenie działki budowlanej jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania, zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
- 5) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń szczegółowych dla terenów, wydzielanie niezależnych działek dla sieci, przyłączy, obiektów i urządzeń związanych z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną oraz dojazdów wewnętrznych, jeżeli nie będą naruszone pozostałe ustalenia planu.

**§ 11. Plan ustala następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV – w pasach terenu o szerokości 12 m, po 6 m od osi linii na każdą stronę, występują lokalne ograniczenia w realizacji ustalonych planem przeznaczeń, zapewniające ochronę przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska oraz warunki dostępu eksploatacyjnego, zgodnie z zapisami w pkt 2;
- 2) w obrębie wyznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV, do czasu przełożenia, skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV, nie należy sytuować budynków, dokonywać nasadzeń drzew oraz nie należy lokalizować obiektów trwale związanych z gruntem;
- 3) w przypadku przebudowy, skablowania bądź likwidacji linii napowietrznej średniego napięcia SN dopuszcza się możliwość zagospodarowania wyznaczonej strefy ochronnej zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie na terenie, na którym strefa jest wyznaczona;
- 4) w granicach obszaru objętego planem zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych.

**§ 12. Plan ustala następujące zasady dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) w obszarze planu przestrzenie publiczne stanowią:
  - a) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**,
  - b) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **2KDD/1**, **2KDD/2** i **2KDD/3**;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1:
  - a) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych, oświetlenia, rowów odwadniających, zieleni, pojemników na odpady, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: przystanków komunikacji zbiorowej, ogólnodostępnych pasów postojowych, parkingów, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
  - b) obowiązuje zakaz grodzenia,
  - c) obowiązuje zagospodarowanie i urządzenie nawierzchni w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym.

**§ 13. 1.** Inwestycje celu publicznego o charakterze lokalnym w obszarze objętym planem stanowią:

- 1) przebudowa, rozbudowa, modernizacja drogi publicznej klasy lokalnej w liniach rozgraniczających terenu, oznaczonego symbolem **1KDL** (ul. Niesięcin);
- 2) budowa, przebudowa, rozbudowa i modernizacja dróg publicznych klasy dojazdowej w liniach rozgraniczających terenów, oznaczonych symbolami: **2KDD/1**, **2KDD/2** i **2KDD/3** (ul. Poprzeczna);
- 3) przebudowa, rozbudowa, modernizacja oraz skablowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV oraz niskiego napięcia wraz z niezbędnymi urządzeniami;
- 4) budowa, rozbudowa oraz modernizacja sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, telekomunikacji, ciepłowniczej oraz gazowej wraz z niezbędnymi urządzeniami.

**§ 14. 1. Plan ustala następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej:**

- 1) plan ustala następujące zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze planu, z zastrzeżeniem § 20 i § 21:
  - a) obowiązuje przebudowa, rozbudowa, modernizacja drogi publicznej klasy lokalnej w liniach rozgraniczających terenu, oznaczonego symbolem **1KDL**, obsługującej komunikacyjnie wyznaczone w planie tereny oznaczone symbolami: **1MN,U, 2MN,U i 3U,MN**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
  - b) obowiązuje budowa dróg publicznych klasy dojazdowej w liniach rozgraniczających terenów, oznaczonych symbolami: **2KDD/1, 2KDD/2 i 2KDD/3**, obsługujących komunikacyjnie wyznaczone w planie tereny oznaczone symbolami: **1MN,U, 2MN,U i 3U,MN**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL** obowiązuje droga publiczna klasy lokalnej o szerokości 6 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) dla terenu oznaczonego symbolem **2KDD/1** obowiązuje droga publiczna klasy dojazdowej o szerokości 12 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniem do szerokości 22 m w rejonie podłączenia do drogi oznaczonej symbolem **1KDL**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) dla terenu oznaczonego symbolem **2KDD/2** obowiązuje droga publiczna klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających zmiennej od 0,01 m do 4 m, zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniem do szerokości 9 m w rejonie podłączenia do drogi oznaczonej symbolem **2KDD/1**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) dla terenu oznaczonego symbolem **2KDD/3** obowiązuje droga publiczna klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających zmiennej od 0,01 m do 2,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) na terenach oznaczonych symbolami: **1MN,U, 2MN,U i 3U,MN** ustala się możliwość lokalizacji dojazdów wewnętrznych, dojeżdż, miejsc parkingowych, ciągów pieszych, ciągów rowerowych,
  - h) połączenia nieruchomości z drogami publicznymi na terenach oznaczonych symbolami: **1MN,U, 2MN,U i 3U,MN** realizowane będą poprzez organizację odpowiednich zjazdów z dróg publicznych oraz poprzez dojazdy wewnętrzne, niewydzielone w planie.

2. Plan dopuszcza obsługę działek budowlanych z dojazdów wewnętrznych, niewydzielonych w planie, z obowiązkiem ustalenia minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających tych dojazdów nie mniejszej niż 5 m.

3. Dojazd do terenu oznaczonego symbolem **1MN,U** obowiązuje od terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDD/1 i 2KDD/2**.

4. Dojazd do terenu oznaczonego symbolem **2MN,U** obowiązuje od terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDD/2 i 2KDD/3** oraz od fragmentów ul. Poprzecznej, zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem.

5. Dojazd do terenu oznaczonego symbolem **3U,MN** obowiązuje od terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: **1KDL i 2KDD/2**.

6. W zakresie wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów plan ustala:

- 1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – minimum 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny oraz w przypadku wydzielenia w

budynku mieszkalnym lokalu użytkowego – dodatkowo 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

- 2) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową – minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal użytkowy;
- 3) dla obiektów handlowych – co najmniej 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 obiekt handlowy, a dla obiektów o powierzchni powyżej 600 m<sup>2</sup> – co najmniej 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) dla obiektów hotelowych – minimum 1 miejsce parkingowe na każde 2 miejsca noclegowe;
- 5) dla obiektów gastronomii – minimum 1 miejsce parkingowe na każde 4 miejsca konsumenckie;
- 6) nakaz zapewnienia 1 miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 lokal usługowy, jeżeli minimalna liczba miejsc parkingowych ustalona na podstawie pkt 1-5 wynosi od 5 do 15;
- 7) nakaz zapewnienia 2 miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 lokal usługowy, jeżeli minimalna liczba miejsc parkingowych ustalona na podstawie pkt 1-5 wynosi co najmniej 16;
- 8) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
- 9) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
  - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
  - jednopoziomowych, pojedynczych garaży wolno stojących - wyłącznie dla potrzeb obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - garaży wbudowanych w bryłę budynku.

7. W przypadku realizacji na działce budowlanej przeznaczenia mieszkaniowego oraz usługowego, wskaźnik dotyczący miejsc postojowych należy określić odrębnie dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

#### **§ 15. 1. Plan ustala następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) zaopatrzenie działek budowlanych w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system sieci uzbrojenia technicznego;
- 2) na wszystkich wyznaczonych w planie terenach plan ustala możliwość lokalizacji projektowanych nadziemnych i podziemnych sieci uzbrojenia technicznego;
- 3) na wszystkich wyznaczonych w planie terenach plan ustala możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej, w tym takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, indywidualne źródła energii elektrycznej i ciepła, w tym mikroinstalacje, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych, kontenerowe stacje telekomunikacyjne oraz służące zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i pod warunkiem, że uciążliwość tych obiektów nie będzie wykraczać poza dopuszczalne normy;
- 4) obowiązek lokalizacji projektowanych nadziemnych i podziemnych sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających dróg publicznych, oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDD/1, 2KDD/2, i 2KDD/3;**

- 5) plan dopuszcza budowę obiektów i urządzeń służących zaopatrzeniu w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 6) plan dopuszcza realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

## 2. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie terenu w wodę na cele bytowo-gospodarcze oraz przeciwpożarowe z sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą sieć wodociągową po jej wybudowaniu, zlokalizowaną w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem **1KDL** i w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami **2KDD/1**, **2KDD/2** i **2KDD/3**, stosownie do potrzeb lokalnych, lub ujęcie wody ze studni głębinowej na terenie działki, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej nakazuje się zagwarantowanie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych poprzez: sieć hydrantów, punkty czerpania wody, studnie i zbiorniki wody, w ilości zapewniającej skuteczne podjęcie działań ratunkowo-gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## 3. W zakresie odprowadzania ścieków plan ustala:

- 1) obowiązek odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych docelowo w systemie kanalizacji zbiorczej, poprzez istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej i sieć kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu, zlokalizowaną w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem **1KDL** i w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami **2KDD/1**, **2KDD/2** i **2KDD/3**, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) plan dopuszcza odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 3) nakaz instalowania urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorów i osadników na terenach, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych i roztopowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi.

## 4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych plan ustala:

- 1) z terenów zabudowy usługowej – retencjonowanie i zagospodarowanie wód deszczowych i roztopowych po uprzednim podczyszczeniu wód odprowadzanych z terenów parkingów i miejsc narażonych na zanieczyszczenia produktami ropopochodnymi – na miejscu, w obrębie działki, z dopuszczeniem:
  - a) możliwości odprowadzania podczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu (studnie chłonne, rowy wypełnione tłuczniem, realizacja koniecznych utwardzeń terenu w formach zmniejszających stopień uszczelnienia – dla infiltracyjnego rozprowadzania wód opadowych), jeśli warunki terenowe i gruntowo-wodne oraz wymagania jakościowe dla wód podziemnych na to pozwalają,
  - b) możliwości odprowadzania nadmiaru wód niezagospodarowanych do systemu kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – na terenie własnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych powierzchniowo do gruntu lub do zbiornika na wody opadowe i roztopowe, z możliwością odprowadzania nadmiaru wód

niezagospodarowanych, do systemu kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;

- 3) obowiązek stosowania metod utwardzania terenu o jak najniższym stopniu uszczelniania;
- 4) zakazuje się zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 5) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

**5. W zakresie elektroenergetyki plan ustala:**

- 1) podstawowe źródła energii elektrycznej stanowią istniejąca sieć napowietrzno – kablowa średniego napięcia SN 15kV i niskiego napięcia nN;
- 2) obowiązuje zasilanie odbiorców w energię elektryczną w następujący sposób – z sieci kablowo – napowietrznej średniego napięcia i kablowo – napowietrznej niskiego napięcia;
- 3) możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną pozyskiwaną z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
- 4) bezpośrednia dostawa energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami: **1MN,U**, **2MN,U** i **3U,MN** plan dopuszcza możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/nN przy linii rozgraniczającej drogi, z zapewnieniem bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

**6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:**

- 1) zaopatrzenie w energię cieplną z centralnej ciepłowni miejskiej lub układu ciepłowniczego miasta Łódź, w przypadku zaistnienia przesłanek ekonomicznych dla rozbudowy ww. systemów;
- 2) plan dopuszcza:
  - a) zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł lokalnych bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, biomasy i wnętrza ziemi;
- 3) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia, prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza możliwość budowy indywidualnych zbiorników na gaz;
- 3) w przypadku kolizji istniejącego gazociągu z projektowanym układem komunikacyjnym plan dopuszcza przebudowę i przełożenie gazociągu poza pas jezdni;
- 4) linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu średniego ciśnienia;
- 5) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szafka gazowe należy lokalizować w linii ogrodzeń z otwieraniem na zewnątrz ogrodzenia.

**8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i rozbudowywanej sieci telekomunikacyjnej oraz z istniejących i nowych nadawczo-odbiorczych obiektów telekomunikacyjnych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.**

**9. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala obowiązek ich segregacji i usuwania w ramach komunalnego, zorganizowanego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych.**

**§ 16. Plan ustala następujące zasady w zakresie ustaleń dotyczących sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązujące** – w ramach wszystkich terenów objętych planem zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów, urzędzenia i użytkowania terenów, co nie dotyczy tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów związanego z krótkoterminowymi wydarzeniami, mającymi charakter publiczny i związanymi z działalnością miasta, jego organów, jednostek samorządowych, organizacji społecznych, sportowych, kulturalnych, religijnych i gospodarczych.

**§ 17. Plan ustala następujące zasady dotyczące obronności i bezpieczeństwa państwa** w zakresie zasad przygotowania i przeciwdziałania zagrożeniom zewnętrznym oraz wewnętrznym, a zwłaszcza zagrożeniom bezpieczeństwa i porządku publicznego, katastrofom i klęskom żywiołowym oraz zagrożeniom gospodarczym i ekonomicznym – obowiązujące wymóg dostosowania się do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3.**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i bliźniaczej,
  - b) usługi, usługi publiczne, w tym usługi komercyjne, usługi handlu detalicznego i hurtowego, usługi gastronomii, biura, usługi rzemieślnicze i bankowości, z wyłączeniem hoteli, obiektów konferencyjnych oraz sal bankietowych i tanecznych – realizowane w samodzielnych budynkach oraz w budynkach mieszkalnych w formie wbudowanej w partery budynków mieszkaniowych lub zespolonych z budynkami mieszkaniowymi,
  - c) zieleń;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń towarzysząca, wody powierzchniowe.

**2.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu plan ustala:

- 1) zakaz realizacji jednopoziomowych, pojedynczych garaży wolno stojących dla potrzeb obsługi lokali usługowych;
- 2) zakaz realizacji garaży lub parkingów o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, mieszkalno - usługowymi, usługowymi, zlokalizowanymi na działce budowlanej.

**3.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu plan ustala:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy budynku do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej – nie więcej niż 10,0 m oraz maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się

wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m,

b) dla zabudowy garażowej – nie więcej niż 5,0 m,

c) dla zabudowy gospodarczej – nie więcej niż 10,0 m;

- 2) maksymalną wysokość budowli, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy budowli do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego – nie więcej niż 10,0 m;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,05, maksymalna – 0,6;
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie więcej niż 40%,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej – nie więcej niż 50%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniejszy niż 40%,
  - d) dla mieszkaniowo-usługowej i zabudowy usługowej – nie mniejszy niż 30%;
- 6) stosowanie dachów płaskich oraz dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 15-40°, a także dachów powłokowych wynikających z konstrukcji pokrycia dachowego;
- 7) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu lub szarości, w tym koloru czarnego;
- 8) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej obowiązuje wymóg zachowania głównych połaci dachowych o tym samym kącie nachylenia, tej samej wysokości i w tym samym kolorze dachu.

**4.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w celu wydzielania nowych działek budowlanych plan ustala:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy usługowej – 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy usługowej – 20 m;
- 4) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 12 m;
- 5) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi, zlokalizowanej wzdłuż wydzielanych działek budowlanych, z tolerancją do 10°;
- 6) obowiązek zapewnienia dla każdej nowo wydzielonej działki bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;
- 7) możliwość wydzielenia działek pod stacje trafo oraz inne urządzenia związane z obsługą infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych.

**5.** W zakresie zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji plan ustala obsługę komunikacyjną dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN,U** i **2MN,U** poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenów oznaczonych symbolami odpowiednio:

1) **1KDL, 2KDD/1** i **2KDD/2** - dla terenu oznaczonego symbolem **1MN,U**;

2) **1KDL, 2KDD/2** i **2KDD/3** oraz od fragmentów ul. Poprzecznej, zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem - dla terenu oznaczonego symbolem **2MN,U**.

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U,MN** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - a) usługi, usługi publiczne, w tym usługi komercyjne, usługi handlu detalicznego i hurtowego, hotele, obiekty konferencyjne, usługi gastronomii, biura, usługi rzemieślnicze i bankowości – realizowane w samodzielnych budynkach oraz w budynkach mieszkalnych w formie wbudowanej w partery budynków mieszkaniowych lub zespolonych z budynkami mieszkaniowymi,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i bliźniaczej,
  - c) zieleń;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń towarzysząca, wody powierzchniowe.

**2.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu plan ustala:

- 1) zakaz realizacji jednopiętrowych, pojedynczych garaży wolno stojących dla potrzeb obsługi lokali usługowych;
- 2) zakaz realizacji garaży lub parkingów o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, mieszkalno - usługowymi, usługowymi, zlokalizowanymi na działce budowlanej.

**3.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu plan ustala:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy budynku do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego:
  - a) dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej i zabudowy mieszkaniowej – nie więcej niż 12,0 m oraz maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
  - b) dla zabudowy garażowej – nie więcej niż 5,0 m,
  - c) dla zabudowy gospodarczej – nie więcej niż 10,0 m;
- 2) maksymalną wysokość budowli, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy budowli do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego – nie więcej niż 10,0 m;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,05, maksymalna – 0,8;
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowy – 70%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 30%;
- 6) stosowanie dachów płaskich oraz dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 15-40°, a także dachów powłokowych wynikających z konstrukcji pokrycia dachowego;
- 7) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu lub szarości, w tym koloru czarnego;
- 8) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej obowiązuje wymóg zachowania głównych połaci dachowych o tym samym kącie nachylenia, tej samej wysokości i w tym samym kolorze dachu.

**4.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w celu wydzielania nowych działek budowlanych plan ustala:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy usługowej – 800 m<sup>2</sup>;

- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy usługowej – 20 m;
- 4) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 14 m;
- 5) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi, zlokalizowanej wzdłuż wydzielanych działek budowlanych, z tolerancją do 10°;
- 6) obowiązek zapewnienia dla każdej nowo wydzielonej działki bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;
- 7) możliwość wydzielenia działek pod stacje trafo oraz inne urządzenia związane z obsługą infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych.

5. W zakresie zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji plan ustala obsługę komunikacyjną dla terenu oznaczonego symbolem **3U,MN** poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenów oznaczonych symbolami: **1KDL** i **2KDD/2**.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, miejsca parkingowe, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, wody powierzchniowe.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu plan ustala:

- 1) maksymalną wysokość budowli, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy budowli do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego – nie więcej niż 10,0 m;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 5%.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2KDD/1**, **2KDD/2** i **2KDD/3** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, miejsca parkingowe, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, wody powierzchniowe.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu plan ustala:

- 1) maksymalną wysokość budowli, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy budowli do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego – nie więcej niż 10,0 m;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 5%.

#### **Rozdział 4.** **USTALENIA KOŃCOWE**

§ 22. Plan ustala wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości,

o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) w następujący sposób:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN,U**, **2MN,U** i **3U,MN** – w wysokości 20%;
- 2) dla pozostałych terenów – stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, nie nalicza się.

**§ 23.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Konstantinowa Łódzkiego.

**§ 24.** Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego dla miasta Konstantinowa Łódzkiego przyjętych Uchwałą nr XIX/213/2000 Rady Miejskiej w Konstantinowie Łódzkim z dnia 6 kwietnia 2000 r.

**§ 25.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Konstantinowie Łódzkim.

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