

UCHWAŁA NR XLII / 454 / 09
RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM
z dnia 27 sierpnia 2009 roku

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

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717, z 2004 roku Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 roku Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 roku Nr 45, poz. 319, z 2007 roku Nr 225, poz. 1635, Nr 127, poz. 880, z 2008 roku Nr 199, poz. 1227 i Nr 201, poz. 1237, z 2009 roku Nr 220, poz. 1413) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591, z 2002 roku Nr 23 poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 roku Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 roku Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 roku Dz. U. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 roku Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 roku Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 roku Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 roku Nr 52, poz. 420) Rada Miejska w Konstantinowie Łódzkim uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
POSTANOWIENIA OGÓLNE

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

- 1) części tekstowej planu, stanowiącej treść Uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 będący integralnym załącznikiem graficznym Nr 1 do Uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, 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, określone Uchwałą nr XX/226/2008 Rady Miejskiej w Konstantinowie Łódzkim z dnia 27 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obszaru miasta Konstantinowa Łódzkiego, w obszarze położonym przy ulicy oznaczonej w obowiązującym planie 1KDD, dla działek o numerach 12/2; 13/2; 14/3 i 15/5 w obrębie K-17, przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000, będącym załącznikiem Nr 1 do Uchwały.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zmianą „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantinowa Łódzkiego obejmującego obszar położony po północnej stronie ulicy Łódzkiej na odcinku od ulicy Bocznej do ulicy Przygranicznej z ograniczeniem od strony północnej granicą administracyjną miasta, dalej obszar po zachodniej stronie ulicy Bocznej od granicy północnej miasta do ulicy Nowej*”, zatwierdzonego Uchwałą nr XXXVIII / 355 / 05 Rady Miejskiej w Konstantinowie Łódzkim z dnia 28 grudnia 2005 roku, w granicach określonych w ust. 2.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie zasad udostępniania terenu pod kontynuację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na obszarze miasta Konstancynowa Łódzkiego w rejonie ulic: Działkowej i Bocznej.

§ 3. Ilekroć w niniejszej Uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstancynowa Łódzkiego, stanowiące przepis gminny, obejmujące obszar określony w § 1 ust. 2 niniejszej Uchwały;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1: 1000, będącym załącznikiem Nr 1 do niniejszej Uchwały;
- 4) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar określony granicami opracowania planu, uszczegółowionymi w § 1 ust. 2;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć najmniejszą wydzieloną jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której ustalono przepisy szczegółowe;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – 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) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, dojazdy, zieleń i elementy małej architektury oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w Rozdziale 3 - ustalenia szczegółowe dla terenów;
- 8) uciążliwości - należy przez to rozumieć takie oddziaływanie na środowisko, które w jakikolwiek niekorzystny sposób wpływa na zasoby środowiska i jego podstawowe elementy tj. wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, glebę i zasoby wód powierzchniowych, szatę roślinną, klimat akustyczny itp. a pośrednio na standardy przebywania w środowisku ludzi i zwierząt;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku (za wyjątkiem stacji transformatorowych wewnętrznych) od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń);
- 10) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie wykonane z pręseł i słupów, przy czym w każdym pręśle minimum 50 % powierzchni pręśla stanowią prześwity;
- 11) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość wyrażającą stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych budynków zlokalizowanych na działce (liczonych po obrysie budynków), do powierzchni działki.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia ogólne planu

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

- 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające terenów, określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 5) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem;
- 6) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Plan nie ustala:

- 1) granic terenów górniczych, granic terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż takie tereny nie występują w obszarze opracowania;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury, gdyż takie tereny nie występują w obszarze opracowania;
- 3) granic obszarów wymagających scalania działek, gdyż brak w obszarze opracowania działek wymagających przeprowadzenia scalenia;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ obszary takie (w myśl rozumienia ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 roku) nie występują w obszarze opracowania;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także terenów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 7) zasad wyposażenia i urządzenia terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

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

- 1) granice obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) przeznaczenie terenów.

§ 6. 1. Na obszarze objętym niniejszą Uchwałą, plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem określeń ogólnych i szczegółowych, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW, 2MW**.

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

§ 7. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych określonych dla całego obszaru objętego planem (Rozdział 2) oraz według ustaleń szczegółowych ustalonych dla terenów (Rozdział 3).

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW**, w zakresie przeznaczenia terenu, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi lokalizowane w parterze budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające z zakresu obsługi komunikacyjnej - możliwość wydzielenia drogi wewnętrznej dla obsługi wydzielonych działek budowlanych o szerokości min. 8,0 m;
- 4) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną - stacja transformatorowa 15/0,4 kV lokalizowana po wcześniejszym uzgodnieniu, na etapie pozwolenia na budowę, z właściwym Zakładem Energetycznym oraz przepompownia ścieków.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu plan ustala zakaz lokalizacji masztów telefonii cyfrowej, a także wysokich obiektów wieżowych o całkowitej wysokości powyżej 15,0 m (mierzonej od gruntu rodzimego do najwyższej położonych elementów konstrukcyjnych).

3. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego plan ustala:

- 1) zakaz lokalizowania w terenie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem:
 - a) realizacji inwestycji celu publicznego,
 - b) budowy parkingów powyżej 300 miejsc dla samochodów osobowych;
- 2) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza lokal usługowy sytuowany w parterze budynku mieszkalnego;
- 3) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do wód powierzchniowych, do gruntu i do istniejącego rowu melioracyjnego oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów z tymi ściekami;
- 4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej

mogącej powodować:

- a) emisję do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
 - b) wprowadzania do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach powodujących przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń,
 - c) przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji hałasu dla terenów sąsiednich zgodnie z ich przyszłym przeznaczeniem;
- 5) zakaz oddawania do użytku nowej zabudowy przed wykonaniem podstawowych elementów infrastruktury technicznej (przyłącze wodociągowe, przyłącze kanalizacji sanitarnej i przyłącze energetyczne);
 - 6) plan przyjmuje kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; dla tego terenu dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
 - 7) obowiązek selekcji i gromadzenia odpadów na terenie inwestycji w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
 - 8) obowiązek zaopatrzenia w ciepło z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania technologii i paliw grzewczych ekologicznych tj. gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna i inne źródła energii ekologicznie czystszej lub zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych - kolektory słoneczne.

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

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki o przeznaczeniu podstawowym należy lokalizować jako wolnostojące,
 - b) wysokość zabudowy mieszkaniowej – trzy kondygnacje przy czym trzecia kondygnacja stanowić będzie poddasze użytkowe, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, całkowita wysokość budynku, mierzona od gruntu rodzimego przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy, maksimum 12,0 m,
 - c) wysokość garaży 1 kondygnacja użytkowa, o maksymalnej wysokości budynku, mierzonej od gruntu rodzimego przy najniższym położonym wjeździe do garażu do kalenicy, maksimum 5,0 m,
 - d) w przypadku realizacji przeznaczenia dopuszczalnego, obowiązek lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych pod działalność usługową jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, sytuowanych w parterach budynków o funkcji podstawowej; plan nie dopuszcza lokalizacji wolnostojących budynków usługowych,
 - e) lokalizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego; plan dopuszcza lokalizację budynków garaży jako wolnostojące lub przy granicy działki,
 - f) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu, czterospadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 30° -60°,
 - g) dachy budynków garażowych należy projektować jako dwu, czterospadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 15° -30°,
 - h) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykonania dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej

kolorystyce, zalecana kolorystyka – kolor ceramiki, całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich i jaskrawo czerwonych lub jaskrawo zielonych,

- i) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykończenia elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce; kolorystyka budynków naturalna, dostosowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. kremowy, jasny żółty, biały itp.) z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - j) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz papy jako pokrycia dachowego;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy – **60%** powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych w ramach jednej nieruchomości;
 - 3) powierzchnię biologicznie czynną minimum **30%** powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych w ramach jednej nieruchomości;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy do **2,0**.

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

- 1) obowiązek zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu;
- 2) możliwość grodzenia nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem o maksymalnej wysokości do 1,8 m;
- 3) zakaz stosowania w przęsłach ogrodzenia prefabrykatów betonowych;
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń jako mur pełny, lub jako inny rodzaj ogrodzenia nieprzejrystego, z dopuszczeniem nieprzejrystego żywopłotu;
- 5) możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

6. W zakresie podziału nieruchomości plan ustala:

- 1) możliwość podziału terenu na działki budowlane na podstawie następujących zasad podziału:
 - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe i/lub prostopadłe do przynajmniej jednej, istniejącej granicy bocznej działki dzielonej,
 - b) wielkość nowych wydzielonych działek budowlanych powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy przy założeniu, że wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 3000 m²,
 - c) front (granica z drogą publiczną) nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć szerokość minimum 20,0 m;
- 2) wydzielenie działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej (np. przepompownie) należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi, dostosowując parametry działek do rodzaju lokalizowanego na niej urządzenia i potrzeb wymaganych przepisami odrębnymi.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej oraz określenia wskaźników dotyczących miejsc parkingowych plan ustala:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu wjazdem z drogi publicznej wytyczonej wzdłuż północnej granicy miasta; zjazdy wykonywane będą na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi;

- 2) plan dopuszcza obsługę komunikacyjną terenu poprzez wytyczenie drogi wewnętrznej powiązanej z drogą publiczną – ul. Działkową (droga wewnętrzna będzie kontynuacją drogi wytyczonej na działkach inwestora poza granicami planu);
- 3) obowiązek, przy realizacji podstawowego przeznaczenia, wyposażenia działek budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów przy zachowaniu minimalnego wskaźnika - 1,5 miejsca postojowego na jedno mieszkanie a w przypadku realizacji 1garażu/mieszkanie – dodatkowo 0,4 miejsca postojowego/mieszkanie.

8. W zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną:

- 1) obowiązek zaopatrzenia w wodę na cele bytowe i p. pożarowe z sieci wodociągowej miasta Konstantynów Łódzki w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 2) konieczność wyposażenia sieci wodociągowej w hydranty p. poż. zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) obowiązek odprowadzania ścieków bytowych (sanitarnych) poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do kolektora V i dalej do Grupowej Oczyszczalni Ścieków w Łodzi;
- 4) obowiązek podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej;
- 5) możliwość lokalizacji w granicach terenu lokalnych przepompowni ścieków;
- 6) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych powierzchniowo na teren własnej działki lub do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej, przy czym (zwłaszcza w przypadku wykorzystania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej) należy przyjąć rozwiązania pozwalające na zagospodarowanie wód we własnym zakresie, wykluczające zalewanie sąsiednich nieruchomości;
- 7) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni szczelnej parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha, ujęte w szczelne otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne powinny być oczyszczone przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi jakości ścieków wprowadzanych do wód lub do ziemi;
- 8) wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów oraz powierzchni innych niż powierzchnie, o których mowa w pkt 7) mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi bez oczyszczenia;
- 9) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, do istniejących rowów, cieków i ziemi na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych z utwardzonych placów postojowych, manewrowych i parkingów;
- 11) obowiązek zaopatrzenia w energię elektryczną z układu istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej napowietrzno-kablowej średniego (15 kV) i niskiego napięcia;
- 12) obowiązek rozbudowy i przebudowy sieci, budowę urządzeń elektroenergetycznych oraz przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej prowadzoną w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa elektroenergetycznego;
- 13) obowiązek realizowania przyłączy do budynków jako przyłączy kablowych realizowanych od linii napowietrznych lub linii kablowych;

- 14) obowiązek zaopatrzenia w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z sieci gazowej średniego ciśnienia poprzez powiązania systemów gazu przewodowego średniego ciśnienia istniejących na terenie miasta Konstantynowa i miasta Łodzi;
- 15) lokalizację szafek gazowych (otwieranych na zewnątrz od strony ulicy) w granicy ogrodzeń lub w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową;
- 16) obsługę abonentów z sieci telekomunikacyjnej za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez gestorów sieci;
- 17) obowiązek zaopatrzenia w ciepło z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania technologii i paliw grzewczych ekologicznych tj. gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna i inne nośniki energii ekologicznie czystej lub zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych.

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MW**, w zakresie przeznaczenia terenu, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi lokalizowane w parterze budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające z zakresu obsługi komunikacyjnej - możliwość wydzielenia drogi wewnętrznej dla obsługi wydzielonych działek budowlanych o szerokości min. 6,0 m;
- 4) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną - stacja transformatorowa 15/0,4 kV lokalizowana po wcześniejszym uzgodnieniu, na etapie pozwolenia na budowę, z właściwym Zakładem Energetycznym oraz przepompownia ścieków.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu plan ustala zakaz lokalizacji masztów telefonii cyfrowej, a także wysokich obiektów wieżowych o całkowitej wysokości powyżej 15,0 m (mierzonej od gruntu rodzimego do najwyższej położonych elementów konstrukcyjnych).

3. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego plan ustala:

- 1) zakaz lokalizowania w terenie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem:
 - a) realizacji inwestycji celu publicznego,
 - b) budowy parkingów powyżej 300 miejsc dla samochodów osobowych;
- 2) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza lokal usługowy sytuowany w parterze budynku mieszkalnego;
- 3) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do wód powierzchniowych, do gruntu i do istniejącego rowu melioracyjnego oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów z tymi ściekami;
- 4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować:
 - a) emisję do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
 - b) wprowadzania do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach powodujących przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń,
 - c) przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji hałasu dla terenów sąsiednich

zgodnie z ich przyszłym przeznaczeniem;

- 5) zakaz oddawania do użytku nowej zabudowy przed wykonaniem podstawowych elementów infrastruktury technicznej (przyłącze wodociągowe, przyłącze kanalizacji sanitarnej i przyłącze energetyczne);
- 6) plan przyjmuje kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; dla tego terenu dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 7) obowiązek selekcji i gromadzenia odpadów na terenie inwestycji w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
- 8) obowiązek zaopatrzenia w ciepło z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania technologii i paliw grzewczych ekologicznych tj. gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna i inne źródła energii ekologicznie czystej lub zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych - kolektory słoneczne.

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

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki o przeznaczeniu podstawowym należy lokalizować jako wolnostojące lub przy granicy działki,
 - b) wysokość zabudowy mieszkaniowej – trzy kondygnacje przy czym trzecia kondygnacja stanowić będzie poddasze użytkowe, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, całkowita wysokość budynku, mierzona od gruntu rodzimego przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy, maksimum 12,0 m,
 - c) w przypadku realizacji przeznaczenia dopuszczalnego, obowiązek lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych pod działalność usługową jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, sytuowanych w parterach budynków o funkcji podstawowej; plan nie dopuszcza lokalizacji wolnostojących budynków usługowych,
 - d) lokalizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego; plan nie dopuszcza lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
 - e) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu, czterospadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 30° -60°,
 - f) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykonania dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce, zalecana kolorystyka – kolor ceramiki, całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich i jaskrawo czerwonych oraz jaskrawo zielonych,
 - g) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykończenia elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce; kolorystyka budynków naturalna, dostosowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. kremowy, jasny żółty, biały itp.) z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - h) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego;

- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy – **60%** powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych w ramach jednej nieruchomości;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną minimum **30%** powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych w ramach jednej nieruchomości;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy do **2,0**.

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

- 1) obowiązek zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu;
- 2) możliwość grodzenia nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem o maksymalnej wysokości do 1,8 m;
- 3) zakaz stosowania w przęsłach ogrodzenia prefabrykatów betonowych;
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń jako mur pełny, lub jako inny rodzaj ogrodzenia nieprzejrzystego, z dopuszczeniem nieprzejrzystego żywopłotu;
- 5) możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

6. W zakresie podziału nieruchomości plan ustala:

- 1) możliwość podziału terenu na działki budowlane na podstawie następujących zasad podziału:
 - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe i/lub prostopadłe do przynajmniej jednej, istniejącej granicy bocznej działki dzielonej,
 - b) wielkość nowych wydzielonych działek budowlanych powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy przy założeniu, że wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2500 m²,
 - c) front (granica z drogą publiczną) nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć szerokość minimum 20,0 m;
- 2) wydzielenie działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej (np. przepompownie) należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi, dostosowując parametry działek do rodzaju lokalizowanego na niej urządzenia i potrzeb wymaganych przepisami odrębnymi.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej oraz określenia wskaźników dotyczących miejsc parkingowych plan ustala:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu wjazdem z drogi publicznej wytyczonej wzdłuż północnej granicy miasta; zjazdy wykonywane będą na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi;
- 2) obowiązek, przy realizacji podstawowego przeznaczenia, wyposażenia działek budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów przy zachowaniu minimalnego wskaźnika - 1,5 miejsca postojowego na jedno mieszkanie a w przypadku realizacji 1garażu/mieszkanie – dodatkowo 0,4 miejsca postojowego/mieszkanie.

8. W zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną:

- 1) obowiązek zaopatrzenia w wodę na cele bytowe, przemysłowe i p. pożarowe z sieci wodociągowej miasta Konstantynów Łódzki w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 2) konieczność wyposażenia sieci wodociągowej w hydranty p. poż. zgodnie z przepisami szczególnymi;

- 3) obowiązek odprowadzania ścieków bytowych (sanitarnych) poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do kolektora V i dalej do Grupowej Oczyszczalni Ścieków w Łodzi;
- 4) obowiązek podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej;
- 5) możliwość lokalizacji w granicach terenu lokalnych przepompowni ścieków;
- 6) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych powierzchniowo na teren własnej działki lub do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej, przy czym (zwłaszcza w przypadku wykorzystania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej) należy przyjąć rozwiązania pozwalające na zagospodarowanie wód we własnym zakresie, wykluczające zalewanie sąsiednich nieruchomości;
- 7) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni szczelnej terenów przemysłowych, składowych, a także parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha, ujęte w szczelne otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne powinny być oczyszczone przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi jakości ścieków wprowadzanych do wód lub do ziemi;
- 8) wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów oraz powierzchni innych niż powierzchnie, o których mowa w pkt 7) mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi bez oczyszczenia;
- 9) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, do istniejących rowów, cieków i ziemi na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych z utwardzonych placów postojowych, manewrowych i parkingów;
- 11) obowiązek zaopatrzenia w energię elektryczną z układu istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej napowietrzno-kablowej średniego (15 kV) i niskiego napięcia;
- 12) obowiązek rozbudowy i przebudowy sieci, budowę urządzeń elektroenergetycznych oraz przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej prowadzoną w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa elektroenergetycznego;
- 13) obowiązek realizowania przyłączy do budynków jako przyłączy kablowych realizowanych od linii napowietrznych lub linii kablowych;
- 14) obowiązek zaopatrzenia w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z sieci gazowej średniego ciśnienia poprzez powiązania systemów gazu przewodowego średniego ciśnienia istniejących na terenie miasta Konstantynowa i miasta Łodzi;
- 15) lokalizację szafek gazowych (otwieranych na zewnątrz od strony ulicy) w granicy ogrodzeń lub w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową;
- 16) obsługę abonentów z sieci telekomunikacyjnej za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez gestorów sieci;
- 17) obowiązek zaopatrzenia w ciepło z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania technologii i paliw grzewczych ekologicznych tj. gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna i inne nośniki energii ekologicznie czyste lub zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych.

ROZDZIAŁ 4

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 10. Wysokość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala na **20%** wzrostu wartości nieruchomości.

§ 11. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza Burmistrzowi Konstantynowa Łódzkiego.

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