

U C H W A Ł A N R XXXVIII /355/ 05
RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM
z dnia 28 grudnia 2005 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w 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 r. Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 162, poz. 1558, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441) **Rada Miejska w Konstantinowie Łódzkim uchwała, co następuje:**

POSTANOWIENIA OGÓLNE

ROZDZIAŁ I

§ 1. 1. Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Konstantinowa Łódzkiego w obszarze położonym 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.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określone uchwałą Nr XV/134/2004 r. Rady Miejskiej w Konstantinowie Łódzkim z dnia 27 lutego 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obszaru miasta Konstantinowa Łódzkiego, oznaczone są na rysunku planu.

3. Ustalenia planu stanowią treść Uchwały, której integralną częścią jest rysunek planu w skali 1:2000, będący załącznikiem graficznym do Uchwały.

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

- 1) ustalenie zasad udostępniania terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową umożliwiających przestrzenny rozwój miejscowości Konstantinów z uwzględnieniem rozwoju zrównoważonego,
- 2) poprawę ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni terenów miejskich, szczególnie wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego i nadanie nowych form przestrzennych w strefach publicznych i niepublicznych przy minimalizacji sytuacji kolizyjnych, wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

§ 3. Ilekroć w niniejszej Uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Konstantynów, stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w § 1 ust. 1 i 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: 2000, będącym załącznikiem Nr 1 do niniejszej Uchwały,
- 4) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar określony granicami opracowania planu, uszczegółowionymi w § 1, ust.1 i 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, chyba że przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów - określone w rozdziale IV stanowią inaczej,
- 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 IV - przepisy szczegółowe dla poszczególnych 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) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię biologicznie czynną określoną w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z dnia 15 czerwca 2002 r. poz. 690 wraz z późniejszymi zmianami),
- 10) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi ogólnie dostępne, służące zaspokajaniu popytu ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi, nastawione na przynoszenie dochodu (nastawione na zysk) i nie finansowane w całości lub części z budżetu samorządowego lub budżetu państwa, są to m.in. usługi z zakresu handlu (hurtowego i detalicznego), finansowe, gastronomii, komunikacyjne (np. stacje paliw, stacje obsługi pojazdów itp.) turystyczne (np. hotele, motele, zajazdy, ośrodki sportowe w tym np. korty tenisowe),
- 11) 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, wykusy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń),
- 12) wskaźnik 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.

USTALENIA PLANU

ROZDZIAŁ II

Ustalenia ogólne

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

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody,
- 4) wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 6) zasady zagospodarowania przestrzennego na terenach podlegających ochronie ustalonej na podstawie przepisów odrębnych,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Plan nie określa granic terenów górniczych, granic terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż takie tereny i obiekty nie występują w obszarze opracowania. Plan nie określa również sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania.

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

§ 5. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, o którym mowa w § 1, ust. 3, 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) działki, które nie mogą bez połączenia z działką sąsiada stanowić niezależnych nieruchomości budowlanych,
- 5) granice działek przewidzianych do scalenia i dokonania wtórnego podziału,
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej archeologicznej,

- 7) granice terenów zmeliorowanych,
- 8) przeznaczenie terenów.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **od 1MN, do 20MN,**
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN/MW,**
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U,**
- 4) tereny zabudowy produkcyjnej i/lub usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1P/U** do **3P/U,**
- 5) teren zieleni urządzonej i zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP/U,**
- 6) tereny leśny, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZL** i **2ZL,**
- 7) tereny infrastruktury technicznej przeznaczone pod istniejące i projektowane stacje transformatorowe, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1E** do **4E,**
- 8) tereny przestrzeni dróg (ulic) publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDG,** od **1KDL** do **3KDL,** od **1KDD** do **9KDD,**
- 9) tereny przestrzeni dróg (ulic) wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **8KDW,**
- 10) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KP** do **3KP.**

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

3. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają numery poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym.

§ 7. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według określeń ogólnych ustalonych dla całego obszaru objętego planem (rozdział III) oraz przepisów szczegółowych ustalonych dla poszczególnych terenów w granicach obowiązywania ustaleń planu (rozdział IV) z uwzględnieniem przepisów dotyczących obsługi komunikacyjnej (rozdział V) oraz infrastruktury technicznej (rozdział VI).

ROZDZIAŁ III

Przepisy ogólne dla całego obszaru

§ 8. 1. Plan ustala następujące warunki w zakresie **ochrony środowiska przyrodniczego** w całym obszarze planu zakazując:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane lub może być wymagane na podstawie przepisów odrębnych, z wyjątkiem:
 - a) realizacji inwestycji celu publicznego, w tym budowy i przebudowy dróg oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) przedsięwzięć na terenach oznaczonych symbolem 1P/U, 2P/U, 3P/U w zakresie kontynuacji prowadzonej już działalności usługowo-produkcyjnej,
- 2) wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ściekowych,
- 3) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować:
 - a) emisję do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
 - b) wprowadzenia do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach powodujących przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń,
- 4) prowadzenia działalności usługowej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny.

2. Plan ustala:

- 1) zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu Ochrony Środowiska dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN** do **20MN**, **1MN/MW** i **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U** należy przyjąć klasyfikację akustyczną jak dla zabudowy mieszkaniowej,
- 2) maksymalną ochronę istniejących zadrzewień (samosiejki), nie kolidujących z zamierzeniem budowlanym a spełniających szereg funkcji ekologicznych oraz maksymalne nasycenie terenów zielenią,
- 3) selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

3. W zakresie ogrzewania lokalnego plan nakazuje ogrzewanie budynków ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, z preferencją do zastosowania takich czynników grzewczych, jak: gaz, olej opałowy lekki, czy elektryczność.

§ 9. 1. W granicach opracowania plan wyznacza obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów określając zasięg istniejących urządzeń melioracyjnych.

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

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

- 3) projekt planowanej inwestycji winien być uzgodniony z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi – Terenowy Inspektorat w Łodzi, ul. Gdańska 112. Po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych należy wystąpić do powołanej wcześniej instytucji o wykreślenie z ewidencji urzędów melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze.

§ 10. 1. Plan uwzględniając wartość dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury plan wyznacza strefę ochrony konserwatorskiej archeologicznej „OW”.

2. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej „OW”, o której mowa w ust. 1 plan ustala:

- 1) strefa obserwacji archeologicznej obejmuje obszary istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych. W strefie obserwacji archeologicznej obowiązuje przeprowadzenie na koszt właściciela lub użytkownika gruntu nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach. Na prowadzenie nadzorów archeologicznych należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 2) o pozwolenie należy wystąpić nie później niż na 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji,
- 3) w sytuacji ujawniania nowego stanowiska archeologicznego w obszarze obserwacji archeologicznej wymagane jest wykonanie badań archeologicznych. W takiej sytuacji wszelkie prace budowlane powinny zostać przerwane, a teren (na podstawie art. 91 ust.4 pkt 5 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami), udostępniony do badań archeologicznych,
- 4) nowoodkryte stanowiska archeologiczne należy oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 5) dopuszczalne jest powiększenie strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych.

3. Na całym obszarze obowiązywania planu miejscowego, przy realizacji inwestycji liniowych (komunikacyjnych i związanej z budową infrastruktury technicznej) o długości powyżej 25,0 m na plan ustala obowiązek przeprowadzenia na koszt inwestora nadzorów archeologicznych przy realizacji inwestycji. Na prowadzenie nadzoru należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. O pozwolenie należy wystąpić nie później niż 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji.

§ 11. 1. Plan na całym obszarze opracowania wyznacza tereny przestrzeni publicznych w formie dróg publicznych ogólnodostępnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDG**, od **1KDL** do **3KDL** i od **1KDD** do **9KDD** i ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KP**, **2KP**, **3KP**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące zasady zagospodarowania wynikające z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**:

- 1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo,
- 2) możliwość lokalizacji, poza pasem jezdnym, obiektów o funkcji małej architektury (np. słupy ogłoszeniowe, reklamy o powierzchni nie większej niż 1,2mx1,2m), zieleni urządzonej, przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań

określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg,

- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam wieloprzestrzennych,
- 4) zakaz lokalizacji w przestrzeniach publicznych tymczasowych obiektów usługowo – handlowych,
- 5) zakaz lokalizacji w granicy z przestrzenią publiczną ogrodzeń z wypełnieniem z prefabrykatów betonowych (pełnych i ażurowych) oraz lokalizacji ogrodzeń pełnych,
- 6) obowiązek lokalizacji ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,80 m w liniach rozgraniczających tereny publiczne wyznaczonych na rysunku planu.

§ 12. 1. Plan ustala, **szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości** objętych planem określone w ust. 2-6 oraz granice działek wymagających przeprowadzenia scaleń i dokonania wtórnych podziałów nieruchomości, określone w ust. 7. Plan dopuszcza, na wszystkich terenach wyznaczonych w planie, dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenia 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.

2. We wszystkich terenach plan dopuszcza możliwość wydzielenia działek pod stację transformatorowe wewnętrzne, podziału należy dokonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN do 7MN** oraz dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i / lub zabudowy usługowej oznaczonych symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U** plan ustala następujące zasady podziału na działki budowlane:

- 1) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 800 m²,
- 2) krótszy bok nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejszy niż 20 m,
- 3) obsługa komunikacyjna wydzielonych nowych działek może się odbywać tylko bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg publicznych,
- 4) działki o numerach ewidencyjnych (oznaczonych na rysunku planu):
 - dz. nr 114/6 i 114/7 i dz. nr 115/3, 115/4 na terenie **1MN/U** nie mogą być zabudowane jako odrębne samodzielne nieruchomości. Na w/w działkach plan dopuszcza realizację zabudowy zgodną z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie pod warunkiem połączenia działek w jedną nieruchomość budowlaną z jedną z działek sąsiednich i dokonania nowego podziału zgodnego z zapisami dla w/w jednostek. Jako samodzielne nieruchomości działki te mogą być jedynie użytkowane rolniczo.

4. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 8MN do 11MN i 14MN, 18MN, 19MN, 20MN** oraz dla terenów zabudowy produkcyjnej i / lub zabudowy usługowej oznaczonych symbolami **1P/U, 2P/U, 3P/U** plan ustala następujące zasady podziału na działki budowlane:

- 1) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m²,
- 2) krótszy bok nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejszy niż 20 m,
- 3) obsługa komunikacyjna wydzielonych nowych działek może się odbywać bezpośrednio z

wyznaczonych w planie dróg publicznych lub wewnętrznych, plan dopuszcza podział na działki budowlane z wydzieleniem drogi wewnętrznej, nie pokazanej na rysunku planu, o minimalnej szerokości 5,0 m,

- 4) działka o numerze ewidencyjnym 11/3 (oznaczona na rysunku planu) na terenie **19MN** nie może być zabudowana jako odrębna samodzielna nieruchomość. Na w/w działce plan dopuszcza realizację zabudowy zgodną z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie pod warunkiem połączenia działki w jedną nieruchomość budowlaną z jedną z działek sąsiednich i dokonania nowego podziału zgodnego z zapisami dla w/w jednostek. Jako samodzielna nieruchomość działka ta może być jedynie użytkowane rolniczo.

5. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonych na rysunku planu symbolami **12MN, 13MN, 15MN, 16MN, 17MN** oraz dla terenu zieleni urządzonej i zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **1ZP/U** plan ustala następujące zasady podziału na działki budowlane:

- 1) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 3000 m²,
- 2) krótszy bok nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30 m,
- 3) obsługa komunikacyjna wydzielonych nowych działek może się odbywać tylko bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg publicznych lub wewnętrznych.

6. Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i / lub zabudowę wielorodzinną, oznaczonego na rysunku planu symbolami **1MN/MW** plan ustala:

- 1) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 300 m²,
- 2) szerokość krótszego boku nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 9,0 m,
- 3) obsługa komunikacyjna działek może się odbywać z dróg publicznych wyznaczonych w planie lub z dróg wewnętrznych wyznaczonych w koncepcji podziału działki, powiązanych z drogami publicznymi, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m.

7. Na terenach oznaczonym na rysunku planu symbolami **8MN, 10MN, 11MN** plan wyznacza granice działek przeznaczonych do scalenia (na terenie 8MN dz. nr 35, 36, na terenie 10MN dz. nr 39 i 40 oraz na terenie 11MN dz. nr 52 i 55). Podział i scalenia tych działek może być przeprowadzone zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami lub działki mogą być połączone na zasadzie dobrowolnej zgody właścicieli. Przy dokonywaniu podziału na działki budowlane obowiązują następujące zasady:

- 1) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m²,
- 2) krótszy bok nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejszy niż 25 m,
- 3) obsługa komunikacyjna wydzielonych nowych działek może się odbywać tylko bezpośrednio z wyznaczonych w planie: drogi publicznej oznaczonej symbolem 8KDD i 6KDW, dla działek nr 52 i 55 dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o min. szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m powiązanej z drogą publiczną nr 9KDD.

§ 13. 1. Plan ustala zasady dla obiektów i obszarów podlegających ochronie ze względu na wymagania bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ludzi w całym obszarze wprowadzając szczególne warunki dla inwestowania i zagospodarowania na terenach położonych w zasięgu stref bezpieczeństwa od linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia.

2. Plan wyznacza maksymalną strefę bezpieczeństwa z tytułu bezpiecznej pracy w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, w odległości po 6 m od rzutu skrajnego przewodu na stronę (całkowita szerokość strefy 12,0m) i od linii wysokiego napięcia 110 KV w odległości po 20 m od rzutu skrajnego przewodu na stronę (całkowita szerokość strefy 40,0m). W strefie bezpieczeństwa plan ustala:

- 1) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi muszą być sytuowane poza zasięgiem strefy określonym w planie i przepisach odrębnych,
- 2) dopuszcza się lokalizowania budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi w zasięgu uciążliwości, o których mowa w pkt.1, pod warunkiem zastosowania w nich rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości.

3. Na terenach położonych w zasięgu stref bezpieczeństwa od linii energetycznych średniego i wysokiego napięcia, oznaczonych na rysunku planu, ustala się zakaz realizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi (powyżej 4 godzin na dobę):

- 1) zakazując lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą,
- 2) zakazując lokalizowania budynków mieszkalnych i wymagających szczególnej ochrony (np. szkoły, przedszkola, ośrodki zdrowia itp.).

4. Powyższe strefy oddziaływania linii energetycznych średniego napięcia, mogą być weryfikowane w decyzjach o pozwoleniu na budowę w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych, po uzgodnieniu z zarządcą sieci.

5. Istnieje możliwość lokalizowania innych obiektów budowlanych – gospodarczych, magazynowych, garażowych itp., w zasięgu strefy bezpieczeństwa linii pod warunkiem uzyskania, przed wydaniem pozwolenia na budowę, zgody Zakładu Energetycznego.

ROZDZIAŁ IV

Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN, od 3MN do 8MN, 10MN, 18MN, 19MN, 20MN plan ustala:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, stacje transformatorowe,
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie. Przy rozbudowie lub przebudowie istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego, budynków plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określony w pkt. 4 wynikające z obowiązku zachowaniem jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej wysokość budynku gdy istniejący budynek jest wyższy, nie wyżej jednak niż 12,0 m liczone do kalenicy, zastosowania dachu płaskiego lub o spadku poniżej 30° gdy istniejący budynek ma taki dach lub dach płaski, itp.),
- 4) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii

zabudowy,

- b) budynki mieszkalne należy lokalizować jako wolnostojące, w przypadku gdy istniejąca działka ma szerokość mniejszą niż 18,0 m dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych przy granicy działki,
 - c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – dwie kondygnacje przy czym druga kondygnacja stanowić będzie poddasze użytkowe, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, całkowita wysokość budynku do kalenicy maksimum 9,50 m,
 - d) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 6,0 m,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną dla działek przeznaczonych pod zabudowę określa się na minimum 60 % powierzchni działek budowlanych,
 - g) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu, czterospadaśowe lub wielospadaśowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie 30-45°,
 - h) dachy pozostałych budynków należy projektować o kącie nachylenia połaci w zakresie 15-45°,
 - i) plan ustala dla nowej zabudowy obowiązek lokalizowania garażu, pomieszczeń gospodarczych i usługowych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych do tego budynku. Plan dopuszcza realizację garaży i budynków gospodarczych, przy granicy działki,
 - j) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, zalecana naturalna kolorystyka materiałów budowlanych pochodzenia mineralnego stosowanych do pokrycia dachowego,
 - k) w elewacji budynku zalecana naturalna kolorystyka materiałów budowlanych pochodzenia mineralnego,
 - l) zakaz stosowania saidingu jako materiału wykończeniowego elewacji,
- 5) plan dopuszcza prowadzenie nieuciążliwej działalności usługowej w pomieszczeniach wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych do budynku mieszkalnego, uciążliwość prowadzonej działalności usługowej nie może wykraczać poza lokal,
 - 6) plan dopuszcza, dla budynków istniejących, które są położone między linią nieprzekraczalną i linią rozgraniczającą drogi, możliwość remontu i nadbudowy oraz wymiany dachu, rozbudowę takiego budynku należy wykonać z zachowaniem wyznaczonej, nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - 7) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami określonymi w **§ 23, ust. 9**,
 - 8) lokalizację ogrodzeń frontowych zgodnie z **§ 11 ust.2 pkt 5 i 6**,
 - 9) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale VI, obowiązek podłączenia wszystkich budynków mieszkalnych i usługowych, do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej lub do sieci projektowanej zaraz po jej wybudowaniu.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN, 9MN, 11MN, 14MN** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, stacje transformatorowe,
- 3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) budynki mieszkalne należy lokalizować jako wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,
 - c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – dwie kondygnacje przy czym druga kondygnacja stanowić będzie poddasze użytkowe, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, całkowita wysokość budynku do kalenicy maksimum 9,50 m,
 - d) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 6,0 m,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną dla działek przeznaczonych pod zabudowę określa się na minimum 60 % powierzchni działek budowlanych,
 - g) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu, czterospadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 30-45° ,
 - h) plan ustala obowiązek lokalizowania garażu, pomieszczeń gospodarczych i usługowych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego. Plan dopuszcza realizację garaży i budynków gospodarczych, przy granicy działki,
 - i) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, zalecana naturalna kolorystyka materiałów budowlanych pochodzenia mineralnego stosowanych do pokrycia dachowego ,
 - j) w elewacji budynku zalecana naturalna kolorystyka materiałów budowlanych pochodzenia mineralnego,
 - k) zakaz stosowania saidingu jako materiału wykończeniowego elewacji,
- 5) plan dopuszcza prowadzenie nieuciążliwej działalności usługowej w pomieszczeniach wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych do budynku mieszkalnego, uciążliwość prowadzonej działalności usługowej nie może wykraczać poza lokal,
- 6) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami określonymi w **§ 23, ust. 9**,
- 7) lokalizację ogrodzeń frontowych zgodnie z **§ 11 ust. 2 pkt 5 i 6**,
- 8) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale VI, obowiązek podłączenia wszystkich budynków mieszkalnych i usługowych,

do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej lub do sieci projektowanej zaraz po jej wybudowaniu.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 12MN, 13MN, 15MN, 16MN, 17MN plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, stacje transformatorowe,
- 3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) budynki mieszkalne należy lokalizować jako wolnostojące,
 - c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – dwie kondygnacje przy czym druga kondygnacja stanowić będzie poddasze użytkowe, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, całkowita wysokość budynku do kalenicy maksimum 10,00 m,
 - d) wysokość budynków usługowych, garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 7,0 m,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną dla działek przeznaczonych pod zabudowę określa się na minimum 80 % powierzchni działek budowlanych,
 - g) dachy budynków należy projektować o spadku połaci do 45° , dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - h) plan ustala dla nowej zabudowy lokalizowanie garażu, pomieszczeń gospodarczych i usługowych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych do tego budynku. Plan dopuszcza realizację wolnostojących garaży, budynków usługowych i gospodarczych pod warunkiem, że zostaną one wykonane z tego samego materiału co budynek mieszkalny i będą miały dachy o tym samym kształcie co budynek mieszkalny wykonane z tego samego materiału,
 - i) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, zalecana naturalna kolorystyka materiałów budowlanych pochodzenia mineralnego stosowanych do pokrycia dachowego,
 - j) w elewacji budynku zalecana naturalna kolorystyka materiałów budowlanych pochodzenia mineralnego,
 - k) zakaz stosowania saidingu jako materiału wykończeniowego elewacji,
- 4) plan dopuszcza prowadzenie nieuciążliwej działalności usługowej w pomieszczeniach wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojących pod warunkiem, że uciążliwość prowadzonej działalności usługowej nie może wykraczać poza lokal oraz w budynkach wolnostojących, pod warunkiem, że uciążliwość prowadzonej działalności usługowej nie może wykraczać poza granice działki.
- 5) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami określonymi w **§ 23, ust. 9**,

- 6) lokalizację ogrodzeń frontowych zgodnie z § 11 ust. 2 pkt 5 i 6,
- 7) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale VI, obowiązek podłączenia wszystkich budynków mieszkalnych i usługowych, do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej lub do sieci projektowanej zaraz po jej wybudowaniu.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/MW plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i / lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, stacje transformatorowe,
- 3) możliwość wydzielenia drogi wewnętrznej dla obsługi wydzielonych działek budowlanych,
- 4) zasady i warunki kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) budynki mieszkalne można lokalizować jako: wolnostojące, w zabudowie bliźniaczej, szeregowe, atrialne,
 - c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – dwie kondygnacje przy czym druga kondygnacja stanowić będzie poddasze użytkowe, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, całkowita wysokość budynku do kalenicy maksimum 9,50 m,
 - d) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 5,0 m,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy:
 - wolnostojącej i bliźniaczej do 0,3,
 - szeregowej i atrialnej do 0,6,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum:
 - 60 % powierzchni działek budowlanych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej,
 - 40 % powierzchni działek budowlanych w zabudowie szeregowej i atrialnej,
 - g) dachy budynków należy projektować jako dwu, czterospadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 30° -45°, a dachy budynków gospodarczych jako jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci w zakresie 15° -45° ,
 - h) w zabudowie szeregowej i atrialnej obowiązek lokalizowania garażu, pomieszczeń gospodarczych i usługowych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, dopuszcza się lokalizację garaży dobudowanych do tego budynku,
 - i) w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej pomieszczenia gospodarcze i usługowe oraz garaże należy lokalizować w bryłę budynku mieszkalnego, dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych jako wolnostojące lub przy granicy działki,
 - j) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie, zalecana naturalna kolorystyka materiałów budowlanych pochodzenia mineralnego stosowanych do pokrycia dachowego ,

- k) w elewacji budynku zalecana naturalna kolorystyka materiałów budowlanych pochodzenia mineralnego,
 - l) zakaz stosowania saidingu jako materiału wykończeniowego elewacji,
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy wielorodzinnej:
- a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) możliwość lokalizacji zabudowy usługowej w parterach budynków,
 - c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – trzy kondygnacje przy czym trzecia kondygnacja stanowić będzie poddasze użytkowe, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, całkowita wysokość budynku do kalenicy maksimum 12,0 m,
 - d) wysokość garaży 1 kondygnacja użytkowa, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 5,0 m,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy do 2,0,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną dla działek przeznaczonych pod zabudowę określa się na minimum 30 % powierzchni terenu,
 - g) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu, czterospadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 30-45° ,
 - h) lokalizacja garaży w bryle budynku mieszkalnego. Plan dopuszcza realizację garaży wolnostojących,
 - i) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie, zalecana naturalna kolorystyka materiałów budowlanych pochodzenia mineralnego stosowanych do pokrycia dachowego ,
 - j) w elewacji budynku zalecana naturalna kolorystyka materiałów budowlanych pochodzenia mineralnego,
 - k) zakaz stosowania saidingu jako materiału wykończeniowego elewacji,
- 6) plan dopuszcza prowadzenie nieuciążliwej działalności usługowej w pomieszczeniach wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, uciążliwość prowadzonej działalności usługowej nie może wykraczać poza lokal,
- 7) w zagospodarowaniu działki budowlanej należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych:
- a) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej należy przewidzieć minimum 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie,
 - b) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub atrialnej należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe na jedno mieszkanie,
 - c) w przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej - 1,5 miejsca postojowego na jedno mieszkanie a w przypadku realizacji 1garażu/mieszkanie - 0,4 miejsca postojowego/mieszkanie,
- 8) lokalizację ogrodzeń frontowych zgodnie z § 11 ust. 2 pkt 5 i 6,
- 9) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale VI, obowiązek podłączenia wszystkich budynków mieszkalnych, do

istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej lub do sieci projektowanej zaraz po jej wybudowaniu.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub zabudowa usługowa o charakterze komercyjnym z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe niewielkie zakłady produkcyjne nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru (w tym nie generujące nadmiernego ruchu samochodowego), stacje transformatorowe,
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie. Przy rozbudowie lub przebudowie istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego, budynków plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określony w pkt. 4 wynikające z obowiązku zachowaniem jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej wysokość budynku gdy istniejący budynek jest wyższy, nie wyżej jednak niż 12,0 m liczone do kalenicy, zastosowania dachu płaskiego lub o spadku poniżej 30° gdy istniejący budynek ma taki dach lub dach płaski, itp.),
- 4) następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) budynki mieszkalne, usługowe, gospodarcze należy lokalizować jako wolnostojące lub przy granicy działki,
 - c) wysokość zabudowy mieszkaniowej dwie kondygnacje bez podpiwniczenia, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, drugą kondygnację stanowić powinno poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku do kalenicy maksimum 10,0 m,
 - d) wysokość zabudowy usługowej maksimum dwie kondygnacje, całkowita wysokość budynku do kalenicy maksimum 10,0 m,
 - e) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, nie wyżej niż 7,0 m liczone do kalenicy,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5,
 - g) powierzchnię biologicznie czynną dla działek przeznaczonych pod zabudowę określa się na minimum 60% powierzchni działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej i na minimum 40 % powierzchni działek budowlanych dla zabudowy usługowej lub mieszkalno-usługowej,
 - h) dachy budynków mieszkalnych i usługowych należy projektować o spadku połąci do 45°,
 - i) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, zalecana naturalna kolorystyka materiałów budowlanych pochodzenia mineralnego stosowanych do pokrycia dachowego.
 - j) w elewacji budynku zalecana naturalna kolorystyka materiałów budowlanych

pochodzenia mineralnego.

- k) zakaz stosowania saidingu jako materiału wykończeniowego elewacji,
- 7) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej ograniczoną do granic działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny,
- 8) plan dopuszcza, dla budynków istniejących, które są położone między linią nieprzekraczalną i linią rozgraniczającą drogi, możliwość remontu i nadbudowy oraz wymiany dachu, rozbudowę takiego budynku należy wykonać z zachowaniem wyznaczonej, nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 9) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami określonymi w § 23, **ust. 9**,
- 10) lokalizację ogrodzeń frontowych zgodnie z § 11 **ust. 2 pkt 5 i 6**,
- 11) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale VI, obowiązek podłączenia wszystkich budynków mieszkalnych i usługowych, do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej lub zaraz po jej wybudowaniu.

2. W zabudowie usługowej o charakterze publicznym należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej określone przepisami odrębnymi, dotyczącymi obronności i bezpieczeństwa państwa.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P/U, 2P/U i 3P/U plan ustala:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjno - składowo - magazynowa oraz usługowa,
- 2) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie (dopuszcza się adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów przy zachowaniu istniejącej formy architektonicznej, jeśli ta wyraźnie odbiega od warunków określonych w niniejszym paragrafie),
- 3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na terenie obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) lokalizację nowej zabudowy jako wolnostojąca lub przy granicy działki,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy o funkcji podstawowej to dwie kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości do kalenicy 10,0 m,
 - d) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, nie wyżej jednak niż 7,0 m liczone do kalenicy,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną na minimum 30% powierzchni terenu,
 - g) dachy budynków należy projektować o spadku połąci do 45°,
 - h) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych

działkach budowlanych, zalecana naturalna kolorystyka materiałów budowlanych pochodzenia mineralnego stosowanych do pokrycia dachowego,

- i) w elewacji budynku zalecana naturalna kolorystyka materiałów budowlanych pochodzenia mineralnego.
- j) zakaz stosowania saidingu jako materiału wykończeniowego elewacji,
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej musi być ograniczona do granic działki, do których inwestor posiada tytuł prawny,
- 5) plan dopuszcza, dla budynków istniejących, które są położone między linią nieprzekraczalną i linią rozgraniczającą drogi, możliwość remontu i nadbudowy oraz wymiany dachu, rozbudowę takiego budynku należy wykonać z zachowaniem wyznaczonej, nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 6) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w **§ 23, ust. 9**,
- 7) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale VI,
- 8) lokalizację ogrodzeń frontowych zgodnie z **§ 11 ust. 2 pkt 5 i 6**.

2. W zabudowie usługowej o charakterze publicznym należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej określone przepisami odrębnymi, dotyczącymi obronności i bezpieczeństwa państwa.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP/U plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej i zabudowy usługowej,
- 2) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej polegające na możliwości rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie bez możliwości wznoszenia nowych budynków,
- 3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy rozbudowie zabudowy na terenie obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) możliwość realizacji zabudowy przy granicy działki,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej to dwie kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości do kalenicy 10,0m,
 - d) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, nie wyżej jednak niż 7,0 m liczone do kalenicy,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną na minimum 50% powierzchni terenu,
 - g) dachy budynków należy projektować o spadku połaci do 45°,
 - h) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, zalecana naturalna kolorystyka materiałów budowlanych pochodzenia mineralnego stosowanych do pokrycia dachowego,

- i) w elewacji budynku zalecana naturalna kolorystyka materiałów budowlanych pochodzenia mineralnego.
 - j) zakaz stosowania sidingu jako materiału wykończeniowego elewacji,
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej musi być ograniczona do granic działki, do których inwestor posiada tytuł prawny,
 - 5) plan dopuszcza, dla budynków istniejących, które są położone między linią nieprzekraczalną i linią rozgraniczającą drogi, możliwość remontu i nadbudowy oraz wymiany dachu, rozbudowę takiego budynku należy wykonać z zachowaniem wyznaczonej, nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - 6) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 23, ust. 9,
 - 7) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale VI,
 - 8) lokalizację ogrodzeń frontowych zgodnie z § 11 ust. 2 pkt 5 i 6.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZL** i **2ZL** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – pod tereny leśne,
- 2) gospodarowanie na terenie zgodnie z aktualnym planem urządzenia lasów. Dopuszcza się włączenie lasu w granice sąsiadujących działek z terenów oznaczonych symbolami **16MN** i **17MN**.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1E** do **4E** plan ustala przeznaczenie podstawowe – pod istniejące i projektowane stacje transformatorowe.

ROZDZIAŁ V

Przepisy szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 23. 1. Plan ustala następujące zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu zgodnie z obowiązującymi przepisami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Parametry techniczne poszczególnych klas dróg (ulic) powinny spełniać wymogi zawarte w w / w rozporządzeniu.

2. Plan wyznacza system ulic ogólnodostępnych, obsługujących komunikacyjnie obszar planu, w skład których wchodzić drogi publiczne podzielone ze względów funkcjonalno – technicznych na klasy:

- **KDG** – główna
- **KDL** – lokalna
- **KDD** – dojazdowa

3. Plan wyznacza następujące drogi (ulice) publiczne:

- 1) drogę (ulicę) główną oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDG** – ul. Łódzka, o szerokości 25,0m w liniach rozgraniczających o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym wraz z torowiskiem tramwajowym (jeden tor i miejsca do mijania), przy czym plan ustala tylko północną linię rozgraniczającą tej drogi,
- 2) dwie drogi (ulice) lokalne oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL** - ul. Boczna i **2KDL** – ul. Działkowa, o szerokości 12,0m w liniach rozgraniczających o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym,
- 3) drogę (ulicę) lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem **3KDL** o szerokości 15,0m w liniach rozgraniczających o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym,
- 4) drogę (ulicę) dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDD** o szerokości 16,0m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym. W liniach rozgraniczających drogi jest zlokalizowany istniejący rów melioracyjny,
- 5) sześć dróg (ulic) dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2KDD** – ul. Łanowa, **3KDD** – ul. Uprawna, **4KDD** – ul. Plantowa, **5KDD** – ul. Przygraniczna, **6KDD** i **7KDD** – ul. Owocowa o szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym,
- 6) drogę (ulicę) dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem **8KDD** – ul. Nową o szerokości 12,0m w liniach rozgraniczających o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym, przy czym plan ustala tylko północną linię rozgraniczającą tej drogi.

4. Plan wyznacza drogi wewnętrzne istniejące i projektowane oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **8KDW** o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu służące dla obsługi zabudowy mieszkaniowej.

5. Plan wyznacza ciągi piesze oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KP** do **3KP** o szerokości w liniach rozgraniczających w istniejących granicach działki (ok. 4,0 m) zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 2, 3 i 4 plan ustala lokalizację urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej i zieleni, jako przeznaczenie uzupełniające.

7. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających drogi, plan zakazuje lokalizacji nowych budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego, dopuszcza się lokalizację zieleni, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, parkingów, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją tras oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg.

8. Ogrodzenia frontowe działek budowlanych należy sytuować w wyznaczonych w planie liniach rozgraniczających dróg (ulic).

9. Plan ustala następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów:

1) w terenach o funkcji użyteczności publicznej minimum:

- a) dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej,

- b) dla zakładów produkcyjno – usługowych – 40 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - c) dla obiektów gastronomii – jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
 - d) dla obiektów obsługi finansowej - 7 stanowisk na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla pozostałych obiektów użyteczności publicznej – dwa stanowiska na każdy obiekt a ponadto jedno stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
- 2) w terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub bliźniaczą dla jednego budynku (mieszkania) - 2 stanowiska.

ROZDZIAŁ VI

Przepisy szczegółowe w zakresie uzbrojenia

§ 24. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) jako podstawowe źródło zaopatrzenia istniejącą i projektowaną miejską sieć wodociągową,
- 2) rozbudowę sieci wodociągowej stosownie do potrzeb lokalnych, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestora sieci,
- 3) lokalizację wodociągów w liniach rozgraniczających dróg/ulic,
- 4) zewnętrzną ochronę p.poż obiektów budowlanych poprzez hydranty p.poż., montowane na sieci wodociągowej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie odrębnymi przepisami.

§ 25. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych (sanitarnych) poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do kolektora V i dalej do Grupowej Oczyszczalni Ścieków,
- 2) obowiązek podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu,
- 3) lokalizację kanałów sanitarnych w liniach rozgraniczających ulic (dróg), w granicach terenów mieszkaniowych dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni ścieków,
- 4) do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji zbiorczej, plan dopuszcza stosowanie zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego.

§ 26. W zakresie odprowadzenia wód opadowych plan ustala:

- 1) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicy własnych lokalizacji,
- 2) odprowadzenie wód opadowych z jezdni ulic głównych poprzez projektowane docelowo kanały deszczowe w liniach rozgraniczających ulic, czasowo możliwość odprowadzania wody do rowów,

- 3) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych, parkingów,
- 4) wprowadza się nakaz utrzymania we właściwym stanie i ochrony istniejących rowów odprowadzających wody deszczowe oraz zapewnienia do nich dostępu służbom miejskim.

§ 27. 1. Plan ustala w zakresie zaopatrzenie w energię elektryczną :

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o układ istniejących sieci elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych średniego napięcia 15kV i jego rozbudowę,
- 2) budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w oparciu o warunki przyłączenia i umowy przyłączeniowe zawierane przez Łódzki Zakład Energetyczny S.A. z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci. Ilość i lokalizacja stacji transformatorowych SN/nn wynikać będzie ze zgłoszenia zapotrzebowania na moc przez powstające obiekty,
- 3) budowę liniowych odcinków sieci niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym.

2. Plan dopuszcza lokalizowanie poza wyznaczonymi obszarami stacji transformatorowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy linii rozgraniczającej ulicy (pomiędzy linią rozgraniczającą a odpowiednią linią zabudowy).

3. Plan dopuszcza lokalizację stacji trafo słupowych w liniach rozgraniczających ulic.

§ 28. Plan ustala w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) podstawą zaopatrzenie całego obszaru w gaz ziemny będzie istniejąca i projektowana, w liniach rozgraniczających ulic, sieć gazowa średniego ciśnienia,
- 2) budowa sieci będzie prowadzona w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Zakład Gazowniczy,
- 3) budowa gazociągów będzie prowadzona zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu określającą warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

§ 29. Plan ustala zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł, bezpiecznych ekologicznie.

§ 30. 1. Plan ustala w zakresie obsługi telekomunikacyjnej.

- 1) budowę sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających ulic, na warunkach określonych przez gestora sieci, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi,
- 2) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez gestorów sieci.

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

ROZDZIAŁ VII

Ustalenia przejściowe i końcowe

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

§ 32. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza Burmistrzowi Konstantynowa Łódzkiego.

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