

# Konstantynów Łódzki



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



OPUBLIKOWANY

W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Z DNIA

POZYCJA .

**UCHWAŁA NR ..... / ..... / 2023**  
**RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM**  
**z dnia ..... 2023 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 2023 r. poz. 40) 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 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 I 2747) oraz zgodnie z Uchwałą nr XLIX/403/18 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 4 października 2018 r. 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 uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwała zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, położonego przy ul. Działkowej, w obrębie K-17, zatwierdzonego Uchwałą nr XXXI/344/08 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 4 grudnia 2008 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;
- 5) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, będących integralnym załącznikiem nr 4 do uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem, określone w załączniku graficznym do Uchwały

nr XLIX/403/18 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 4 października 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego, wyznaczają:

- 1) **od północy** – granica administracyjna miasta Konstantynowa Łódzkiego;
- 2) **od zachodu** – zachodnie granice działki o numerze ewidencyjnym 4 w obrębie K-17;
- 3) **od południa** – południowe granice działek o numerach ewidencyjnych 4, 5 i 6 w obrębie K-17;
- 4) **od wschodu** – wschodnia granica działki o numerze ewidencyjnym 6 w obrębie K-17.

**3.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest uregulowanie kwestii związanych z:

- 1) ustaleniem przeznaczenia terenów oraz zasad ich zabudowy i zagospodarowania, w tym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz jednorodziną z dopuszczonymi usługami, w celu umożliwienia przestrzennego rozwoju miasta Konstantynów Łódzki, z uwzględnieniem polityki zrównoważonego rozwoju oraz z uwzględnieniem elementów środowiska naturalnego;
- 2) określeniem układu komunikacyjnego dla potrzeb obsługi wyznaczonych terenów;
- 3) ochroną istniejących form zieleni;
- 4) stworzeniem podstaw materialno-prawnych do wydawania decyzji administracyjnych;
- 5) ochroną interesu publicznego w zakresie: komunikacji, inżynierii oraz ochrony środowiska i ładu przestrzennego.

**§2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych od 0° do 15°;
- 2) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 3) **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;
- 4) **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;
- 5) **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, ganków, gzymsów, okapów, elementów odwodnienia, wystroju elewacji oraz elementów wejść do budynku, np. schodów, podestów, pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami i zadaszeń;

- 6) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będącą przedmiotem niniejszej uchwały Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim, zgodnie z § 1 ust. 1 i ust. 2 niniejszej uchwały;
- 7) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje na danym terenie, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie mniej niż 51 % powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 8) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich nadziemnych kondygnacji istniejących i projektowanych budynków na działce budowlanej;
- 9) **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;
- 10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz obowiązujące przepisy aktów prawa miejscowego i ostateczne decyzje administracyjne;
- 11) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, oznaczony symbolem literowym, liczbowym oraz graficznym, dla którego określono ustalenia szczegółowe;
- 12) **terenowych urządzeniach sportowych** – należy przez to rozumieć niekubaturowe obiekty usytuowane na wolnym powietrzu, pełniące funkcje sportowe, rekreacyjne i rozrywkowe;
- 13) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim dotyczącą zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru określonego w § 1 ust. 1 i 2 uchwały;
- 14) **uciaźliwości** – należy przez to rozumieć oddziaływanie o ponadnormatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego;
- 15) **usługach** – należy przez to rozumieć szeroko rozumiane usługi komercyjne, usługi handlu detalicznego, gastronomii oraz inne, których uciaźliwość na otoczenie nie przekracza granic terenu inwestycji, bez względu na aktualny stan zabudowy, zagospodarowania i użytkowania otaczających terenów;
- 16) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć zadania o charakterze użyteczności publicznej, których celem jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze usług powszechnie dostępnych, na przykład: usługi administracji, służby zdrowia, sportu i rekreacji, nauki, oświaty, w tym przedszkola, żłobki, obiekty związane z działalnością organizacji społecznych, politycznych, kulturalnych, a także obiekty kultu religijnego;
- 17) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie więcej niż 49% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 18) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie terenu różnymi formami zieleni.

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe i uzupełniające przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny 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) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 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 oraz w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Łódź;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wskazane w wybranych miejscach wymiarowanie w metrach;
- 5) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV;
- 6) symbole wyznaczonych terenów o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania.

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 wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW, 2MW i 3MW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN i 2MN**;
- 3) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZL i 2ZL**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL i 3KDL**;
- 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW**.

§ 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: **MW, MN, ZL** oraz terenów komunikacyjnych oznaczonych symbolami literowymi: **KDL i KDW**.

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

- 1) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) 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;
- 3) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków;
- 4) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych i garażowych materiałów innych, niż tynk, cegła licowa, ceramiczne

materiały licowe, kamień, drewno, szkło, elementy stalowe, o niskiej intensywności zabarwienia;

- 5) nakaz stosowania materiałów pokrycia dachowego takich jak: dachówka, blacha płaska, blachodachówka, gont bitumiczny;
- 6) na terenach oznaczonych symbolami: **1MW**, **2MW**, **3MW**, **1MN** i **2MN** w ramach obiektów nadawczo-odbiorczych telekomunikacji dopuszcza się wyłącznie obiekty zamontowane na dachach budynków, przy czym wysokość obiektu nadawczo-odbiorczego telekomunikacji wraz z urządzeniami towarzyszącymi i konstrukcją wsporczą, mierzona od poziomu dachu budynku przy tej konstrukcji do najwyższego punktu obiektu, nie może być większa niż 2 m.

#### **§ 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, w zakresie 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 należące do tych przedsięwzięć:
  - a) budowę dróg o nawierzchni twardej, a także garaży i parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, w tym na potrzeby, przewidzianych w planie przedsięwzięć,
  - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - c) zabudowę mieszkaniową;
- 3) zakaz lokalizacji punktów do składowania, zbierania lub przeładunku oraz przetwarzania i handlu odpadów, w tym złomu;
- 4) zakaz prowadzenia działalności usługowej o uciążliwości wykraczającej poza dopuszczalne normy oddziaływań określone w przepisach odrębnych;
- 5) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 6) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej;
- 7) obowiązek stosowania następujących standardów akustycznych w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami: **1MW**, **2MW** i **3MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkiwania zbiorowego,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN** i **2MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) w przypadku realizacji usług nauki, oświaty, w tym przedszkola lub żłobka jak dla obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na czasowy pobyt dzieci i młodzieży;

- 8) obowiązek maksymalnej ochrony istniejących zadrzewień, skupisk drzew i krzewów, nie kolidujących z zamierzeniem inwestycyjnym projektowanym zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 9) na wszystkich terenach objętych planem obowiązuje ochrona 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;
- 10) w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi oraz ochrony przed wibracjami i polami elektroenergetycznymi, obowiązują wymagania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zakaz zanieczyszczania wód i ziemi;
- 12) zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu, wód powierzchniowych i rowów, za wyjątkiem niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych zgodnie z zapisami określonymi w uchwale;
- 13) 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 14;
- 14) 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;
- 15) możliwość retencjonowania czystych wód opadowych i wykorzystania ich do nawodnienia terenów zieleni.

**§ 9. Plan ustala następujące granice terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Łódź, gdzie obowiązuje ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, przy czym ograniczenie wysokości obejmuje również wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka;
- 3) w obszarze planu występuje istniejący rów melioracyjny oraz tereny zmeliorowane.

**§ 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 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.

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

- 1) w granicach wskazanej na rysunku planu strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV – w pasie terenu o szerokości 12 m, po 6 m od osi linii na każdą stronę, występują 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 i 3;
- 2) wzdłuż istniejącej trasy linii napowietrznej średniego napięcia SN 15 kV wskazanej na rysunku planu należy zachować strefy ochronne, na których, do czasu przełożenia przebiegu, skablowania lub likwidacji sieci nie należy sytuować budynków, dokonywać nasadzeń drzew oraz nie należy lokalizować obiektów małej architektury trwale związanych z gruntem;
- 3) w przypadku przebudowy, skablowania, przełożenia przebiegu bądź likwidacji linii napowietrznej średniego napięcia SN 15 kV plan dopuszcza możliwość zagospodarowania wyznaczonej strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
- 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) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL i 3KDL**;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1:
  - a) plan dopuszcza realizację chodników, ścieżek rowerowych, oświetlenia, rowów odwadniających, zieleni, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: ogólnodostępnych pasów postojowych, parkingów, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) obowiązuje zagospodarowanie i urządzenie nawierzchni w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się po nich osobom ze szczególnymi potrzebami.

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

- 1) budowa drogi publicznej klasy lokalnej w liniach rozgraniczających terenu, oznaczonego symbolem **1KDL** (ul. Działkowa);
- 2) budowa drogi publicznej klasy lokalnej w liniach rozgraniczających terenu, oznaczonego symbolem **2KDL** (ul. Warzywnicza);
- 3) budowa drogi publicznej klasy lokalnej w liniach rozgraniczających terenu, oznaczonego symbolem **3KDL**;
- 4) budowa nowej, przebudowa, rozbudowa, modernizacja oraz skablowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV wraz z niezbędnymi budowlami i urządzeniami;
- 5) budowa, przebudowa, rozbudowa oraz modernizacja sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, telekomunikacji, ciepłowniczej oraz gazowej wraz z niezbędnymi budowlami i urządzeniami.

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

- 1) plan ustala następujące zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze planu, z zastrzeżeniem § 22 i § 23:
  - a) obowiązuje budowa drogi publicznej klasy lokalnej w liniach rozgraniczających terenu, oznaczonego symbolem **1KDL** – obowiązuje droga publiczna klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających zmiennej od 5,5 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu (1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa, północna część ulicy Działkowej, z kontynuacją terenu poza granicami obszaru opracowania planu do szerokości całej drogi w liniach rozgraniczających 15 m – plan ustala północną granicę drogi),
  - b) obowiązuje budowa drogi publicznej klasy lokalnej w liniach rozgraniczających terenu, oznaczonego symbolem **2KDL** – obowiązuje droga publiczna klasy lokalnej o szerokości 9,5 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu (1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa, wschodnia część ulicy Warzywnicznej, z kontynuacją terenu poza granicami obszaru opracowania planu do szerokości całej drogi w liniach rozgraniczających 15 m – plan ustala wschodnią granicę drogi), z poszerzeniem do szerokości 13 m w rejonie podłączenia do drogi oznaczonej symbolem **1KDL** oraz z poszerzeniem do szerokości 17 m w rejonie podłączenia do drogi oznaczonej symbolem **3KDL**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) obowiązuje budowa drogi publicznej klasy lokalnej w liniach rozgraniczających terenu, oznaczonego symbolem **3KDL** – obowiązuje droga publiczna klasy lokalnej o szerokości 16 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu (1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa),,
  - d) obowiązuje budowa drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających terenu, oznaczonego symbolem **1KDW** – obowiązuje droga wewnętrzna o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniami do szerokości 17 m w rejonie podłączeń do dróg oznaczonych symbolami: **1KDL** i **3KDL**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) na terenach oznaczonych symbolami: **1MW**, **2MW** i **3MW**, **1MN** i **2MN** plan ustala możliwość lokalizacji dojazdów wewnętrznych, miejsc parkingowych, dojazdów pieszych, ciągów rowerowych,
  - f) połączenia nieruchomości z drogami publicznymi realizowane będą poprzez

organizację odpowiednich zjazdów z dróg publicznych i drogi wewnętrznej oraz poprzez dojazdy wewnętrzne, niewydzielone w planie, możliwe do zrealizowania na terenach oznaczonych symbolami: **1MW**, **2MW** i **3MW**, **1MN** i **2MN**.

**2.** Plan dopuszcza obsługę działek budowlanych z dojazdów wewnętrznych, niewydzielonych w planie na terenach oznaczonych symbolami: **1MW**, **2MW** i **3MW**, **1MN** i **2MN**, z obowiązkiem ustalenia minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających tych dojazdów nie mniejszej niż 8 m. Przy dokonywaniu podziału wtórnego w celu wyznaczenia dojazdów wewnętrznych, dla tych dojazdów wewnętrznych nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, frontu działki budowlanej oraz ustalenia określające prostopadłość i równoległość nowych granic podziału działki, przyjęte w ustaleniach szczegółowych dla terenów w zakresie podziału nieruchomości.

**3.** Na terenie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **1KDW** plan dopuszcza lokalizację: oświetlenia, rowów odwadniających, zieleni, pasów postojowych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,5 miejsca parkingowego na każde mieszkanie;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 1,5 miejsca parkingowego 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;
- 3) dla lokali usługowych – minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal użytkowy, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4;
- 4) dla obiektów handlowych – co najmniej 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 obiekt handlowy;
- 5) dla obiektów gastronomii – minimum 1 miejsce parkingowe na każde 4 miejsca konsumenckie;
- 6) nakaz zapewnienia co najmniej 1 miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 lokal usługowy, jeżeli minimalna liczba miejsc parkingowych ustalona na podstawie pkt 3-5 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 3-5 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;
- 9) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
  - a) wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
  - b) garaży wbudowanych w bryłę budynku lub zespolonych z budynkami.

**§ 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, z wyjątkiem terenów **1ZL** i **2ZL**, 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 i małe instalacje o łącznej mocy do 100 kW, 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;
- 3) lokalizacja projektowanych nadziemnych i podziemnych sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających dróg publicznych, oznaczonych symbolami: **1KDL**, **2KDL** i **3KDL**, oraz w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **1KDW**, o ile warunki techniczne na to pozwalają;
- 4) plan dopuszcza budowę obiektów i urządzeń służących zaopatrzeniu w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 5) plan dopuszcza realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze oraz przeciwpożarowe z sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i sieć wodociągową po jej wybudowaniu, zlokalizowaną w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami **1KDL**, **2KDL** i **3KDL** oraz w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **1KDW**;
- 2) dopuszcza się ujęcie wody ze studni głębinowej na terenie działki, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) 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) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych docelowo w systemie kanalizacji zbiorczej po jej wybudowaniu, zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami **1KDL**, **2KDL** i **3KDL** oraz w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **1KDW**, 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 ścieków przemysłowych – wymóg ich podczyszczania, do parametrów jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do sieci miejskiej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do wód powierzchniowych – cieków, rowów melioracyjnych i do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

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

- 1) z terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **1MW**, **2MW** i **3MW** – 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, przy czym do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących rowów melioracyjnych;
- 2) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN** i **2MN** – 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, przy czym do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących rowów melioracyjnych;
- 3) z terenów dróg lokalnych: **1KDL**, **2KDL** i **3KDL** i drogi wewnętrznej **4KDW** – docelowo odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z jezdni poprzez kanały deszczowe projektowane w pasie drogowym, do czasu realizacji projektowanej kanalizacji deszczowej plan dopuszcza możliwość odprowadzania wody do rowów, przy czym obowiązuje wymóg instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych oraz parkingów;
- 4) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę obowiązek stosowania metod utwardzania terenu o jak najniższym stopniu uszczelniania;
- 5) obowiązek kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na tereny i ulice poza granicami działki budowlanej;
- 6) zakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 7) dopuszczenie wykorzystania wód opadowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

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

- 1) zasilanie z sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego napięcia SN 15kV i niskiego napięcia nN 0,4 kV, przy rozbudowie sieci istniejącej i realizacji nowych stacji transformatorowych;
- 2) bezpośrednia dostawa energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 3) możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną pozyskiwaną z indywidualnych odnawialnych źródeł energii elektrycznej, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych;

- 4) obowiązuje wymóg lokalizowania stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi projektowanych dróg lokalnych, oznaczonych symbolami: **1KDL**, **2KD** i **3KDL** oraz drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **1KDW**;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami **1MW**, **2MW** i **3MW**, **1MN** i **2MN** plan dopuszcza możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn – 15/0,4 kV przy linii rozgraniczającej drogi, z zapewnieniem bezpośredniego bądź pośredniego dostępu do drogi publicznej;
- 6) w granicach wskazanej na rysunku planu strefy ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN obowiązują ograniczenia w realizacji ustalonych planem przeznaczeń terenu, zgodnie z zapisami zawartymi w §11.

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

- 1) zaopatrzenie w energię ciepłą z układu ciepłowniczego miasta Łódź, w przypadku zaistnienia przesłanek ekonomicznych dla rozbudowy ww. systemu;
- 2) plan dopuszcza:
  - a) zaopatrzenie w energię ciepłą 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, z wyjątkiem dopuszczonych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym małych instalacji wytwarzających energię przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej od 50 kW do 100 kW, a także zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia, prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) plan dopuszcza możliwość lokalizacji indywidualnych zbiorników na gaz, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku kolizji istniejącego gazociągu z projektowanym układem komunikacyjnym plan dopuszcza przebudowę i przełożenie gazociągu poza pas jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi.

**8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej plan ustala 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 – w ramach wszystkich terenów objętych planem zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów, urządzania i użytkowania terenów, co nie dotyczy tymczasowego**

zagospodarowania, urządzenia 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, a także terenów niezabudowanych i nieutwardzonych, na których obowiązuje wymóg zagospodarowania na różne formy zieleni urządzonej.

**§ 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 – obowiązuje wymóg dostosowania się do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 18. 1.** Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie:
  - a) usługi, w tym usługi komercyjne i usługi publiczne – usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, usługi gastronomii, biura, usługi rzemieślnicze i bankowości, z wyłączeniem hoteli, obiektów konferencyjnych oraz sal bankietowych i tanecznych, z zastrzeżeniem ust. 2,
  - b) pomieszczenia gospodarcze i garażowe, z zastrzeżeniem ust. 2,
  - c) małe instalacje wytwarzające energię przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej od 50 kW do 100 kW,
  - d) dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi,
  - e) stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia technicznego,
  - f) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
  - g) zieleń towarzysząca,
  - h) wody powierzchniowe.

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

- 1) przeznaczenia, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, b, dopuszcza się wyłącznie w formie wbudowanej w partery budynków mieszkaniowych lub zespolonych z budynkami mieszkaniowymi i stanowiących wspólnie z nimi zwarte bryły architektoniczne;
- 2) wymóg kształtowania jednorodnego, czytelnego kompozycyjnie układu budynków – obowiązek sytuowania budynków równolegle i prostopadle do wyznaczonych dróg lokalnych **1KDL**, **2KDL** i **3KDL**, a także w układzie prostopadłym i równoległym względem innych budynków na terenie;
- 3) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz papy jako pokrycia dachowego;

- 4) na terenie objętym zakresem każdej odrębnej inwestycji wymóg realizacji na całym terenie jednorodnej zabudowy w zakresie stosowanych materiałów wykończeniowych oraz stosowanej kolorystyki elewacji – wymóg realizacji zabudowy w wybranej jednej tonacji kolorystycznej;
- 5) zakaz realizacji jednopiętrowych, pojedynczych garaży wolno stojących oraz wolno stojących budynków gospodarczych;
- 6) zakaz realizacji garaży lub parkingów o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, mieszkalno-usługowymi, zlokalizowanymi na działce budowlanej.
- 7) zakaz lokalizowania tymczasowych budynków blaszanych i otwartych placów składowych towarzyszących wykonywanej usługowej działalności gospodarczej;
- 8) zakaz lokalizacji usług w samodzielnych, wolno stojących budynkach.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połaci dachowych:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej – nie więcej niż 12,0 m, przy maksymalnej rzędnej terenu 50 cm ponad poziomem terenu,
  - b) dla zabudowy garażowej – nie więcej niż 5,0 m, przy maksymalnej rzędnej terenu 50 cm ponad poziomem terenu;
- 2) maksymalną wysokość budowli, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy najniższej położonej części przy budowli do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego – nie więcej niż 9,0 m;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna – 0,8, maksymalna – 2,0;
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowy – nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) stosowanie dachów płaskich oraz dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 15-45°, przy czym obowiązuje realizacja jednorodnego typu dachów na działce budowlanej, albo dachów płaskich albo pochyłych, spadowych, o podobnym kącie nachylenia połaci dachu;
- 7) stosowanie kolorystyki dachów nawiązującej do naturalnego koloru dachówki ceramicznej, z dopuszczeniem tonacji brązu i szarości, w tym czarnego, przy czym obowiązuje realizacja jednorodnej tonacji dachów na terenie objętym zakresem każdej odrębnej inwestycji – w wybranej jednej tonacji kolorystycznej.

**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 wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 3000 m<sup>2</sup>;

- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 40 m;
- 3) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi zapewniającej obsługę tych działek, zlokalizowanej wzdłuż wydzielanych działek budowlanych;
- 4) obowiązek zapewnienia dla każdej nowo wydzielonej działki dostępu do drogi publicznej: bezpośrednio, poprzez drogi i dojazdy wewnętrzne lub w inny sposób przewidziany przepisami prawa;
- 5) 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, którym mowa w ust. 1, poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenów oznaczonych symbolami: **1KDL**, **2KDL** i **3KDL**.

**§ 19. 1.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MW** i **3MW** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie:
  - a) usługi, w tym usługi komercyjne i usługi publiczne – usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, usługi gastronomii, biura, usługi rzemieślnicze i bankowości, z wyłączeniem hoteli, obiektów konferencyjnych oraz sal bankietowych i tanecznych, z zastrzeżeniem ust. 2,
  - b) pomieszczenia gospodarcze i garażowe, z zastrzeżeniem ust. 2,
  - c) małe instalacje wytwarzające energię przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej od 50 kW do 100 kW,
  - d) dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi,
  - e) stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia technicznego,
  - f) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
  - g) zieleń towarzysząca,
  - h) wody powierzchniowe.

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

- 1) przeznaczenia, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, b, dopuszcza się wyłącznie w formie wbudowanej w partery budynków mieszkaniowych lub zespolonych z budynkami mieszkaniowymi i stanowiących wspólnie z nimi zwarte bryły architektoniczne;
- 2) wymóg kształtowania jednorodnego, czytelnego kompozycyjnie układu budynków – obowiązek sytuowania budynków równoległe i prostopadłe do wyznaczonej drogi lokalnych **1KDW**, a także w układzie prostopadłym i równoległym względem innych budynków na terenie;
- 3) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku;

- 4) wymóg realizacji na całym terenie jednorodnej zabudowy w zakresie stosowanych materiałów wykończeniowych oraz stosowanej kolorystyki elewacji – wymóg realizacji zabudowy w wybranej jednej tonacji kolorystycznej;
- 5) zakaz realizacji jednopoziomowych, pojedynczych garaży wolno stojących oraz wolno stojących budynków gospodarczych;
- 6) zakaz realizacji garaży o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, mieszkalno-usługowymi, zlokalizowanymi na działce budowlanej.
- 7) zakaz lokalizowania tymczasowych budynków blaszanych i otwartych placów składowych towarzyszących wykonywanej usługowej działalności gospodarczej;
- 8) zakaz lokalizacji usług w samodzielnych, wolno stojących budynkach.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połączeń dachowych:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej – nie więcej niż 12,0 m, przy maksymalnej rzędnej terenu 50 cm ponad gruntem rodzimym,
  - b) dla zabudowy garażowej – nie więcej niż 5,0 m, przy maksymalnej rzędnej terenu 50 cm ponad gruntem rodzimym;
- 2) maksymalną wysokość budowli, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy najniżej położonej części przy budowlu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego – nie więcej niż 9,0 m;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna – 0,05, maksymalna – 2,0;
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowy – nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) stosowanie dachów płaskich oraz dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia połączeń dachowych 15-45°, przy czym obowiązuje realizacja jednorodnego typu dachów na każdym wydzielonym terenie, albo dachów płaskich albo pochyłych, spadowych, o podobnym kącie nachylenia połączeń dachu;
- 7) stosowanie kolorystyki dachów nawiązującej do naturalnego koloru dachówki ceramicznej, z dopuszczeniem tonacji brązu i szarości, w tym czarnego, przy czym obowiązuje realizacja jednorodnej tonacji dachów na każdym wydzielonym terenie – w wybranej jednej tonacji kolorystycznej.

**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 wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 20 m;

- 3) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi zapewniającej obsługę tych działek, zlokalizowanej wzdłuż wydzielanych działek budowlanych;
- 4) obowiązek zapewnienia dla każdej nowo wydzielonej działki dostępu do drogi publicznej: bezpośrednio, poprzez drogę wewnętrzną **1KDW** i dojazdy wewnętrzne lub w inny sposób przewidziany przepisami prawa;
- 5) 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, którym mowa w ust. 1, poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenów oznaczonych symbolami: **2KDL** i **3KDL** oraz z terenu oznaczonego symbolem **1KDW**.

**§ 20. 1.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN** i **2MN** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 2) uzupełniające przeznaczenie:
  - a) usługi, w tym usługi komercyjne i usługi publiczne – usługi gastronomii, biura, usługi rzemieślnicze i bankowości, z wyłączeniem hoteli, obiektów konferencyjnych oraz sal bankietowych i tanecznych, z zastrzeżeniem ust. 2,
  - b) pomieszczenia gospodarcze i garażowe, z zastrzeżeniem ust. 2,
  - c) małe instalacje wytwarzające energię przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej od 50 kW do 100 kW,
  - d) dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe,
  - i) stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia technicznego,
  - e) zieleń towarzysząca,
  - f) wody powierzchniowe.

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

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się w formie wolno stojącej, bliźniaczej i szeregowej;
- 2) przeznaczenia, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, b, dopuszcza się wyłącznie w formie wbudowanej w partery budynków mieszkaniowych lub zespolonych z budynkami mieszkaniowymi i stanowiących wspólnie z nimi zwarte bryły architektoniczne;
- 3) przeznaczenia, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, dopuszcza się wyłącznie na nie więcej niż 35% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach;
- 4) wymóg kształtowania jednorodnego, czytelnego kompozycyjnie układu budynków – obowiązek sytuowania budynków równoległe i prostopadłe do wyznaczonej drogi wewnętrznej **1KDW**, a także w układzie prostopadłym i równoległym względem innych budynków na terenie;

- 5) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku;
- 6) wymóg realizacji na całym terenie jednorodnej zabudowy w zakresie stosowanych materiałów wykończeniowych oraz stosowanej kolorystyki elewacji – wymóg realizacji zabudowy w wybranej jednej tonacji kolorystycznej;
- 7) zakaz realizacji jednopoziomowych, pojedynczych garaży wolno stojących oraz wolno stojących budynków gospodarczych;
- 8) zakaz realizacji garaży lub parkingów o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, mieszkalno-usługowymi, zlokalizowanymi na działce budowlanej.
- 9) zakaz lokalizowania tymczasowych budynków blaszanych i otwartych placów składowych towarzyszących wykonywanej usługowej działalności gospodarczej;
- 10) zakaz lokalizacji usług w samodzielnych, wolno stojących budynkach;
- 11) wymóg zachowania istniejących cieków, melioracji i urządzeń wodnych, z możliwością ich przebudowy, przekrycia, przełożenia lub likwidacji w przypadku kolizji z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym;
- 12) wymóg zapewnienia dostępu do istniejących cieków, melioracji i urządzeń wodnych w celu zapewnienia ich konserwacji i bezpieczeństwa ich użytkowania.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połaci dachowych:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie więcej niż 10,0 m, przy maksymalnej rzędnej terenu 50 cm ponad gruntem rodzimym,
  - b) dla zabudowy garażowej – nie więcej niż 5,0 m, przy maksymalnej rzędnej terenu 50 cm ponad gruntem rodzimym;
- 2) maksymalną wysokość budowli, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy najniżej położonej części przy budowli do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego – nie więcej niż 9,0 m;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1, maksymalna – 1,3;
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) stosowanie dachów płaskich oraz dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15-45°, przy czym obowiązuje realizacja jednorodnego typu dachów na każdym wydzielonym terenie, albo dachów płaskich albo pochyłych, spadowych, o podobnym kącie nachylenia połaci dachu;
- 7) stosowanie kolorystyki dachów nawiązującej do naturalnego koloru dachówki ceramicznej, z dopuszczeniem tonacji brązu i szarości, w tym czarnego, przy czym

obowiązuje realizacja jednorodnej tonacji dachów na każdym wydzielonym terenie – w wybranej jednej tonacji kolorystycznej.

**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 jednorodzinnej:
  - a) wolnostojącej – 600 m<sup>2</sup>,
  - b) bliźniaczej – 450 m<sup>2</sup>,
  - c) szeregowej – 200 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - a) wolnostojącej – 15 m,
  - b) bliźniaczej – 10 m,
  - c) szeregowej – 7 m;
- 3) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi zapewniającej obsługę tych działek, zlokalizowanej wzdłuż wydzielanych działek budowlanych;
- 4) obowiązek zapewnienia dla każdej nowo wydzielonej działki dostępu do drogi publicznej: bezpośrednio, poprzez drogę wewnętrzną **1KDW** i dojazdy wewnętrzne lub w inny sposób przewidziany przepisami prawa;
- 5) 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, których mowa w ust. 1, poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenów oznaczonych symbolami: **1KDL** i **3KDL** oraz z terenu oznaczonego symbolem **1KDW**.

**§ 21. 1.** Dla **terenów lasów** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL** i **2ZL** plan ustala przeznaczenie podstawowe – lasy.

**2.** W zakresie zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji plan ustala obsługę komunikacyjną dla terenów, których mowa w ust. 1, poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenu oznaczonego symbolem **1KDW**.

**22. 1.** Dla **terenów dróg publicznych klasy lokalnej** oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL**, **2KDL** i **3KDL** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) uzupełniające przeznaczenie – dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, miejsca parkingowe, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia technicznego, zieleń towarzysząca, wody powierzchniowe.

**§ 23. 1.** Dla **terenu drogi wewnętrznej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie – ciągi piesze i rowerowe, miejsca parkingowe, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia technicznego, zieleń towarzysząca.

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

**§ 24.** 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 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 I 2747) w następujący sposób:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: **1MW, 2MW i 3MW, 1MN i 2MN** – w wysokości 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – nie określa się wysokości stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu.

**§ 25.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza Burmistrzowi Konstantynowa Łódzkiego.

**§ 26.** Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego dla działek o nr ewid. 4, 5 i 6, położonych w obrębie geodezyjnym K-17, przyjętej Uchwałą nr XXXI/344/08 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 4 grudnia 2008 r.

**§ 27.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Konstantynowie Łódzkim.

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