

**UCHWAŁA NR LIX / 590 / 10**  
**RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM**  
**z dnia 28 października 2010 roku**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591, z 2002 roku Nr 23 poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 roku Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 roku Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 roku Dz. U. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 roku Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 roku Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 roku Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 roku Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 roku Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 106, poz. 675) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717, z 2004 roku Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 roku Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 roku Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 roku Nr 127, poz. 880, z 2008 roku Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 roku Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996), **Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkim uchwała, co następuje:**

**POSTANOWIENIA OGÓLNE**  
**ROZDZIAŁ 1**

§ 1. 1. Uchwała zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstancynowa Łódzkiego, 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 graficznym nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem nr 3 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określone Uchwałą nr XXXVIII / 422 / 09 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 28 maja 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miasta Konstancynowa Łódzkiego w obszarze ograniczonym: od południa - południową stroną ul. Cmentarnej poprzez działkę nr ewid. 203 następnie po północnej stronie rz. Łódki, dalej po zachodniej granicy ulicy Moniuszki i po północnej granicy działki nr ewid. 290, od zachodu - po wschodniej granicy działki nr ewid. 35/14 dalej po wschodniej granicy ul. Pułaskiego, od północy - południową granicą działek o numerach ewid. 72/4, 72/8 poprzez działkę nr ewid. 73 i po południowej granicy działek o numerach ewid. 75/4, 77, 92/2 i 91/1, od strony wschodniej - po zachodniej stronie ulicy Łaskiej, w obrębie K-12, przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, będący załącznikiem nr 1 do uchwały.

§ 2. Niniejszy plan, w granicach określonych w § 1, ust. 2, jest zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konstaktynowa Łódzkiego objętego Uchwałą nr XLI/412/98 Rady Miejskiej w Konstaktynowie Łódzkim z dnia 18 czerwca 1998 roku.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) określenie przeznaczenia terenów oraz ustalenie zasad ich zabudowy i zagospodarowania;
- 2) stworzenie podstaw materialno-prawnych do wydawania decyzji administracyjnych;
- 3) ochrona interesu publicznego, w zakresie komunikacji, inżynierii i ochrony środowiska;
- 4) ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 5) realizacja polityki zrównoważonego rozwoju.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 1000, określony w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącą akt prawa miejscowego;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu, o których mowa w § 1, ust. 2;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym cyfry oznaczają numer terenu w obszarze, a litery oznaczają przeznaczenie podstawowe;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, nie związaną z działalnością produkcyjną;
- 8) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym również należące do zadań własnych gminy w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) **celu publicznym** – należy przez to rozumieć cele publiczne w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje na danym terenie;
- 12) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe i mogą być realizowane na warunkach określonych w niniejszej uchwale;
- 13) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć część powierzchni działki zajęta przez wszystkie budynki zrealizowane na danej działce, liczoną w ich obrysie zewnętrznym;
- 14) **terenie biologicznie czynnym** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 15) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 16) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 17) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną odległość w rzucie prostopadłym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku a najniższym punktem gruntu rodzimego;
- 18) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 19) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę, linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu;
- 20) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, na której należy zlokalizować jedną z elewacji, z dopuszczeniem cofnięcia zabudowy na długości nie większej niż 20 % długości elewacji oraz wysunięcia elementów takich jak balkony, schody, podjazdy i okapy na odległość nie większą niż 1,5 m;
- 21) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki, przylegająca do drogi, z której odbywa się główny wjazd;
- 22) **wskaźniku intensywności zabudowy terenu lub działki** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków liczonej w zewnętrznym obrysie ścian, bez uwzględniania balkonów loggii i tarasów, do powierzchni odpowiednio terenu lub działki, na której usytuowane są te budynki;
- 23) **konserwatorskiej strefie ochrony archeologicznej** – należy przez to rozumieć strefę obejmującą obszary znanych oraz nieodkrytych stanowisk archeologicznych;
- 24) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji wszelkich prac ziemnych i analizie odkrywanych nawarstwień w wykopach budowlanych w odniesieniu do obszarów inwestycji, na których nie zostały dotąd zlokalizowane stanowiska archeologiczne, ale istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się tam znajdować;
- 25) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym powierzchnia ogrodzenia nie przysłonięta przez jego trwałe elementy stanowi co najmniej 40 % powierzchni całkowitej ogrodzenia.

## USTALENIA PLANU ROZDZIAŁ 2 Ustalenia ogólne

### § 5. 1. Plan określa:

- 1) 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 kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów oraz parametry nowo wydzielonych działek;

- 7) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy.

2. Ze względu na brak konieczności wprowadzenia ustaleń w planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 6) obszary występowania obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
- 7) konserwatorska strefa ochrony archeologicznej;
- 8) przeznaczenie terenów.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami wynikającymi z przepisów odrębnych:

- 1) granice zasięgu wód powodziowych o  $P=1\%$ ;
- 2) strefa ochrony sanitarnej cmentarza.

3. Oznaczenia nie wymienione w ust. 1 i 2, a występujące na rysunku planu, mają charakter informacyjny.

§ 7. Plan ustala następujące formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów oraz odpowiadające im symbole użyte w Uchwale oraz na rysunku planu:

- 1) **KD-L** – teren drogi klasy lokalnej;
- 2) **KD-D** – teren drogi klasy dojazdowej;
- 3) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **U,MN** – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 6) **ZI** – teren zieleni nieurządzonej;
- 7) **ZL** – lasy;
- 8) **WS** – teren wód powierzchniowych.

§ 8. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** plan ustala:

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;

- 2) linie zabudowy, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują dla budynków i budowli infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszczenie lokalizowania nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu;
- 5) na terenach, na których plan dopuszcza zabudowę, o ile zapisy planu nie stanowią inaczej, obowiązuje:
  - a) dla budynków gospodarczych i garażowych, obowiązuje nakaz dostosowania bryły, kolorystyki i materiałów wykończeniowych z budynkiem mieszkalnym,
  - b) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych typu siding i blacha trapezowa,
  - c) zakaz stosowania agresywnych barw elewacji budynków,
  - d) zakaz malowania fragmentów elewacji w kolorze odbiegającym od koloru całej elewacji,
  - e) zakaz lokalizacji reklam w liniach rozgraniczających dróg,
  - f) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących – wielkopowierzchniowych (tzw. billboardów) i reklam wielkopowierzchniowych na budynkach i ogrodzeniach,
  - g) zakaz lokalizacji reklam przysłaniających otwory okienne, a w przypadku tablic reklamowych i billboardów, w odległości mniejszej niż 2 m od okien budynków,
  - h) zakaz podświetlania reklam w sposób mogący powodować uciążliwości i osłepienie kierujących, poruszających się po drogach publicznych,
  - i) dopuszczenie obiektów małej architektury,
  - j) dopuszczenie umieszczania na dachu baterii słonecznych i paneli fotowoltaicznych,
  - k) dopuszczenie lokalizacji reklam z zastrzeżeniem zakazu, o którym mowa w lit. f) i g) o łącznej powierzchni nie większej niż 0,5 m<sup>2</sup> na 500 m<sup>2</sup> powierzchni działki, na której jest zlokalizowana,
  - l) ograniczenia, o których mowa w lit. k) nie dotyczą tablic informujących o prowadzonej na posesji działalności gospodarczej o ile powierzchnia tablicy nie przekracza 0,1 m<sup>2</sup> na jedną działalność oraz tablic pamiątkowych i informacyjnych nie związanych z reklamą działalności gospodarczej;
- 6) obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:
  - a) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych i terenów zieleni,
  - b) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości większej niż 1,8 m, za wyjątkiem ogrodzeń mających pełnić funkcję ochrony przed hałasem – ekranów akustycznych,
  - c) stosowanie ogrodzeń ażurowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 9. W zakresie ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego plan ustala:**

- 1) rodzaje terenów objętych ochroną przed hałasem, dla których obowiązują zróżnicowane dopuszczalne poziomy hałasu, określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:
  - a) tereny, o których mowa w § 7 pkt 3, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN i 11MN** należą do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
  - b) tereny, o których mowa w § 7 pkt 4, oznaczone na rysunku planu symbolami **6U,MN, 16U,MN, 17U,MU, 18U,MN, 19U,MN i 20U,MN** należą do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;

- 2) pozostałe tereny nie wymienione w pkt 1 nie są objęte ochroną przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz dokonywania makroniwelacji terenu, za wyjątkiem niwelacji niezbędnych do przeprowadzenia inwestycji infrastrukturalnych i drogowych;
- 4) ograniczenie uciążliwości dla środowiska poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zmniejszających emisję zanieczyszczeń, hałasu i promieniowania;
- 5) na terenach objętych planem zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z dopuszczeniem odstępowania od przyjętej zasady dla inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych;
- 6) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **U** i **U,MN** dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu i oddziaływania na środowisko, przedsięwzięcia dla których odstąpiono od sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko, z zastrzeżeniem ust. 7;
- 7) na terenach objętych planem zakazuje się lokalizacji:
  - a) punktów do składowania, zbierania lub przeładunku odpadów, w tym złomu,
  - b) tartaków lub stolarni,
  - c) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu, z wyłączeniem myjni i stacji kontroli pojazdów;
- 8) zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu, wód powierzchniowych i rowów, za wyjątkiem niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych zgodnie z zapisami określonymi w uchwale;
- 9) dla cieków wód powierzchniowych plan ustala zapewnienie pasów ochronnych wzdłuż nich o szerokości nie mniejszej niż 3 m od linii brzegowej, wyłączonych z zabudowy i zainwestowania, w tym także z wykluczeniem ogrodzeń, w celu:
  - a) umożliwienia administratorowi wód powierzchniowych prowadzenia robót remontowych i konserwacji,
  - b) ochrony lub urządzenia odbudowy biologicznej wód;
- 10) możliwość przebudowy urządzeń wodnych i zmian przebiegu wód powierzchniowych;
- 11) zasady zagospodarowania terenów położonych w granicach zasięgów wód powodziowych o  $P=1\%$ , wskazanych na rysunku planu polegające na:
  - a) zakazie wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią a w szczególności:
    - grodzenia terenu w sposób uniemożliwiający dostęp do wód powierzchniowych,
    - sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk,
    - zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód,
  - b) zakazie lokalizacji nowej zabudowy,
  - c) możliwości realizacji urządzeń wodnych,
  - d) możliwości realizacji dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w planie;
- 12) ochronę terenów położonych w strefie ochrony sanitarnej cmentarza poprzez zakaz lokalizacji studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, budynków mieszkalnych, zakładów produkujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności oraz innych budynków mających pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi.

**§ 10. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków plan ustala:**

- 1) ochronę obszaru w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) ochronę obszaru występowania obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
- 3) ochronę zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
  - a) Kamieniczka ul. Kilińskiego 1,
  - b) Kamieniczka ul. Kilińskiego 3,
  - c) Kamienica ul. Kilińskiego 5,
  - d) Dom ul. Łaska nr 27,
  - e) Dom ul. Łaska nr 29,
  - f) Dom ul. Łaska nr 31,
  - g) Dom ul. Łaska nr 35,
  - h) Dom ul. Łaska nr 41,
  - i) Kamienica ul. Łaska nr 45;
- 4) dla konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, o której mowa w pkt 1 obowiązuje:
  - a) przeprowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach związanych ze zmianą zagospodarowania terenu tam gdzie prowadzone będą roboty ziemne, przy czym na prowadzenie nadzoru archeologicznego należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi, o które należy wystąpić nie później niż na 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji,
  - b) w przypadku natrafienia podczas prac ziemnych na przedmiot o cechach zabytku należy wstrzymać wszelkie roboty budowlane, teren udostępnić do badań archeologicznych, oznaczyć i zabezpieczyć przedmiot oraz miejsce jego odkrycia, a także powiadomić o tym fakcie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi;
- 5) dla obszaru występowania obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w pkt 2 ustala się:
  - a) obowiązek dostosowania układu, formy, skali, proporcji oraz materiałów wykończeniowych, nowo projektowanej zabudowy, do zabytkowego charakteru otoczenia,
  - b) obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Łodzi nowych inwestycji zlokalizowanych w sąsiedztwie obiektów zabytkowych oraz wpływających na zmianę wyglądu przestrzeni ulic;
- 6) dla zabytków, o których mowa w pkt 3 plan ustala:
  - a) nakaz zachowania pierwotnych gabarytów budynku, podziałów elewacji, proporcji otworów okiennych i drzwiowych, formy i pokrycia dachu oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
  - b) przed przystąpieniem do sporządzenia projektu prac budowlanych należy wystąpić do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi o wytyczne konserwatorskie do planowanej inwestycji,
  - c) obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Łodzi wszelkich działań przy obiektach zabytkowych i przy zagospodarowaniu ich otoczenia, m.in. prac związanych z przebudową, rozbudową, remontami, zmianami bryły i elewacji budynków, rozbiórki lub wyburzenia,
- 7) dla obiektu przeznaczanego do wyburzenia ze względu na zły stan techniczny przed wydaniem pozwolenia na rozbiórkę należy przedłożyć Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków w Łodzi inventaryzację architektoniczno-budowlaną, która powinna zawierać opis poszczególnych elementów konstrukcyjnych oraz rysunki w skali 1:50 (w tym

rysunki wszystkich elewacji), a także dokumentację fotograficzną elewacji zewnętrznych i wnętrza budynku.

**§ 11.** W zakresie **podziału nieruchomości** plan ustala:

- 1) obowiązek dokonywania podziałów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w uchwale;
- 2) nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości;
- 3) dopuszczenie dokonywania podziałów działek o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie w celu:
  - a) powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ustaleniach szczegółowych,
  - b) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
  - c) wydzielenia dojazdu do nowo projektowanych działek budowlanych.

### **ROZDZIAŁ 3**

#### **Ustalenia szczegółowe w zakresie uzbrojenia**

**§ 12. 1.** Plan ustala obsługę obszaru w zakresie **infrastruktury technicznej** z sieci istniejących i projektowanych.

**2.** Plan ustala realizację nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z możliwością odstępstwa od tej zasady w sytuacji, gdy warunki terenowe, techniczne lub przesłanki ekonomiczne warunkują ich prowadzenie na innych terenach.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze, produkcyjne i przeciwpożarowe z ogólnodostępnej sieci wodociągowej;
- 2) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, powiązanej z magistralami;
- 3) doprowadzenie wody do wyznaczonych terenów rozwojowych następować będzie poprzez rozbudowę sieci wodociągowej według warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 4) przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) strefę ograniczenia zagospodarowania terenów wynikającą z przebiegu sieci wodociągowej dla przewodów rozdzielczych o średnicy 300 mm po 5 m od skrajnej krawędzi przewodu sieci;
- 6) zakaz lokalizacji budynków i dokonywania nasadzeń drzew w strefie ograniczenia zagospodarowania terenów wynikającej z przebiegu sieci wodociągowej oraz bezpośrednio na urządzeniach wodociągowych.

**4.** W zakresie **odprowadzania ścieków** plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków poprzez ogólnodostępną sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) odbiornikami ścieków będą główne kolektory miejskie doprowadzające ścieki do głównej oczyszczalni ścieków;
- 3) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej realizowaną zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;

- 4) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków, w miejscu gdzie nie ma możliwości poprowadzenia kanalizacji grawitacyjnej;
- 5) ścieki odprowadzane do kanalizacji powinny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych;
- 6) obowiązek podłączenia terenów przeznaczonych pod nowe inwestycje, do projektowanej lub istniejącej kanalizacji sanitarnej;
- 7) dla terenów nieskanalizowanych do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej plan dopuszcza jako rozwiązanie tymczasowe odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników na ścieki, zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ekologicznych z obiegiem otwartym;
- 8) główny kierunek odprowadzania wód opadowych i roztopowych do rzeki Łódki;
- 9) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej;
- 10) wody opadowe z dachów budynków powinny być odprowadzane powierzchniowo i zagospodarowane na działce poprzez infiltrację do warstw wodonośnych gruntu, a w przypadku niewystarczająco chłonnej powierzchni terenu biologicznie czynnego działki, plan dopuszcza gromadzenie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych na terenie działki;
- 11) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych do kanalizacji deszczowej wyłącznie w tej ilości, która nie może być zagospodarowana na działce;
- 12) w przypadku realizacji nowych ulic należy stosować alternatywne metody związane z lokalną infiltracją przy użyciu rowów i niecek infiltracyjno-retencyjnych, w celu odprowadzania wód opadowych;
- 13) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed odprowadzeniem z terenów w przypadku zanieczyszczenia i przekroczenia dopuszczalnych wartości, określonych w przepisach odrębnych;
- 14) wszystkie rozwiązania z zakresu odwodnienia powinny zabezpieczać czystość odbiorników to jest wód powierzchniowych i gleby, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami; dla zlewni potencjalnie zanieczyszczonych takich jak tereny produkcyjne, składowe, magazyny, stacje paliw i parkingi o powierzchni  $>0,1$  ha, place postojowe, drogi o kategorii dróg krajowych i wojewódzkich zapewnić należy podczyszczenie spływów deszczowych przed ich wprowadzeniem do kanalizacji miejskiej, z lokalizacją urządzeń oczyszczających na terenach, do których inwestor ma tytuł prawny;
- 15) obowiązek stosowania metod utwardzania terenu o jak najniższym stopniu uszczelnienia;

**5. W zakresie zasilania w energię elektryczną plan ustala:**

- 1) podstawowe zasilanie w energię elektryczną z sieci napowietrznych i kablowych zasilanych ze stacji transformatorowo-rozdzielczych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) możliwość realizacji stacji transformatorowych 15/04 kV na terenach przeznaczonych pod zabudowę, przy linii rozgraniczającej ulicy z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej;
- 3) możliwość realizacji stacji transformatorowych 15/04 kV w liniach rozgraniczających ulic w formie stacji słupowych;
- 4) możliwość realizacji stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczającymi ulic w formie stacji wnętrzowych;
- 5) możliwość realizacji sieci elektroenergetycznych napowietrznych wyłącznie dla sieci o napięciu równym lub wyższym 15 kV.

**6. W zakresie telekomunikacji plan ustala zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej.**

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

- 1) zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej położonej w ulicy Kilińskiego oraz poprzez rozbudowę sieci lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) strefę ograniczenia zagospodarowania terenów wynikającą z przebiegu sieci gazowej dla sieci o średnicy DN 160 włącznie szerokość strefy po 4 m od skrajnego przewodu sieci;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy mającej pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi w strefie ograniczenia zagospodarowania terenów wynikającej z przebiegu sieci gazowej.

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

- 1) dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej poprzez dowiązanie się do sieci zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego;
- 2) dla nowo lokalizowanych budynków plan dopuszcza możliwość zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem bezpiecznych ekologicznie źródeł ciepła, odpowiadającym przepisom z zakresu ochrony środowiska i przepisów energetycznych;
- 3) w przypadku przebudowy lub remontu instalacji istniejących budynków, obowiązuje sukcesywna wymiana palenisk na zasilane z ekologicznych źródeł ciepła z wykorzystaniem energii elektrycznej i odnawialnej, gazu i oleju opałowego lekkiego oraz niskoemisyjnych źródeł ciepła posiadających certyfikaty na „znak bezpieczeństwa ekologicznego”.

**9.** Plan dopuszcza wydzielenie **dróg wewnętrznych**, w celu umożliwienia dostępu do dróg publicznych o szerokości nie mniejszej niż 6 m.

**10.** Na terenie objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej, plan ustala obowiązek **zapewnienia miejsc postojowych** na własnej działce w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest planowana inwestycja w liczbie:

- 1) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny lub mieszkanie, a w przypadku lokalizacji ponadto usług, dodatkowo nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 2) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych.

**§ 13.** W zakresie **ochrony ludności w sytuacjach kryzysowych**, plan ustala obowiązek dostosowania się do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

**§ 14.** W zakresie **gospodarki odpadami komunalnymi** plan ustala obowiązek:

- 1) zbierania odpadów komunalnych stałych w wyznaczonych miejscach w obrębie każdej nieruchomości oraz prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów komunalnych;
- 2) odbierania odpadów komunalnych z każdej nieruchomości przez przedsiębiorców uprawnionych do odbioru odpadów, a następnie ich wywóz do miejsc odzysku lub składowania i unieszkodliwiania.

**§ 15.** W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania** terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych plan ustala:

- 1) granice zasięgu wód powodziowych o P=1 %, wskazane na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia z § 9 pkt 11;

- 2) strefę ochrony sanitarnej cmentarza, wskazaną na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia z § 9 pkt 12.

**§ 16. 1.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-D i 13WS** plan wyznacza jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

**2.** Plan ustala obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

**3.** Plan dopuszcza możliwość lokalizacji, poza pasem jezdnym, obiektów małej architektury, wiat przystankowych i zieleni, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach o drogach publicznych.

## **ROZDZIAŁ 4**

### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

**§ 17. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 4MN i 7MN** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w formie wolnostojącej lub bliźniaczej.

**2.** Dla terenów, o których mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające plan ustala możliwość realizacji usług w budynkach mieszkalnych lub samodzielnych budynkach, stanowiących nie więcej niż 30 % powierzchni zabudowy przeznaczonej pod funkcję mieszkaniową.

**3.** Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie przeznaczenia uzupełniającego plan dopuszcza realizację obiektów usługowych dla prowadzenia działalności np. w zakresie handlu, gastronomii, usług rzemieślniczych i bankowości.

**4.** Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m;
- 2) liczba kondygnacji nie większa niż 2, w tym poddasze użytkowe;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,8;
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 % powierzchni działki;
- 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż:
  - a) 50 % powierzchni działki dla zabudowy wolnostojącej,
  - b) 30 % powierzchni działki dla zabudowy bliźniaczej;
- 6) geometria dachu:
  - a) dachy co najmniej dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45° dla budynków mieszkalnych i usługowych,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej obowiązek zachowania głównych połaci dachowych o tym samym kącie nachylenia, tej samej wysokości i w tym samym kolorze dachu;
- 7) zakaz realizacji dachów i elewacji w jaskrawych kolorach;
- 8) obowiązek stosowania barw pastelowych dla elewacji budynków;
- 9) wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejsza niż:
  - a) 800 m<sup>2</sup> i szerokości frontu działki nie mniejszym niż 18 m – dla zabudowy wolnostojącej,
  - b) 600 m<sup>2</sup> i szerokości frontu działki nie mniejszym niż 14 m – dla zabudowy bliźniaczej;

10) plan dopuszcza nadbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy w granicach obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy.

**5.** Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 12 ust. 10 pkt 1, przy czym plan dopuszcza ich realizację w formie garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących.

**6.** Dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych, ustala się następujące parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 5 m;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m<sup>2</sup>;
- 3) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.

**7.** Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza realizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce.

**8.** Działki zlokalizowane w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **4MN** i **7MN** nie posiadające cech działki budowlanej należy funkcjonalnie połączyć i wspólnie zagospodarować z przylegającą działką posiadającą dostęp do dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem.

**9.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4MN** i **7MN** obowiązują ustalenia z zakresu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawarte w § 9 pkt 11.

**10.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4MN** i **7MN** obowiązują ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 10 pkt 4.

**11.** Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** z drogi **2KD-L** oraz z dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MN** z drogi **2KD-L** oraz z dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7MN** z dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem.

**§ 18. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3MN** i **5MN**, plan ustala przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w formie zabudowy wolnostojącej.

**2.** Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie przeznaczenia uzupełniającego plan dopuszcza:

- 1) realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, stanowiącej nie więcej niż 30 % powierzchni zabudowy przeznaczonej pod funkcję mieszkaniową;
- 2) realizację usług w budynkach mieszkalnych lub samodzielnych budynkach, stanowiącej nie więcej niż 30 % powierzchni zabudowy przeznaczonej pod funkcję mieszkaniową.

**3.** Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie przeznaczenia uzupełniającego plan dopuszcza realizację obiektów usługowych dla prowadzenia działalności np. w zakresie handlu, gastronomii, usług rzemieślniczych i bankowości.

**4.** Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m;
- 2) liczba kondygnacji 2, plus poddasze użytkowe;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż:
  - a) 0,8 dla zabudowy jednorodzinnej,
  - b) 1,2 dla zabudowy wielorodzinnej;
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż:
  - a) 40 % powierzchni działki dla zabudowy jednorodzinnej,
  - b) 60 % powierzchni działki dla zabudowy wielorodzinnej;
- 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż:
  - a) 50 % powierzchni działki dla zabudowy jednorodzinnej,
  - b) 30 % powierzchni działki dla zabudowy wielorodzinnej;
- 6) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45° dla budynków mieszkalnych i usługowych;
- 7) zakaz realizacji dachów i elewacji w jaskrawych kolorach;
- 8) obowiązek stosowania barw pastelowych dla elewacji budynków;
- 9) wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejsza niż:
  - a) 700 m<sup>2</sup> i szerokości frontu działki nie mniejszym niż 16 m – dla zabudowy jednorodzinnej,
  - b) 2 000 m<sup>2</sup> i szerokości frontu działki nie mniejszym niż 30 m – dla zabudowy wielorodzinnej;
- 10) plan dopuszcza nadbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy w granicach obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy.

**5.** Działki zlokalizowane w terenach, o których mowa w ust. 1, nie posiadające cech działki budowlanej należy funkcjonalnie połączyć i wspólnie zagospodarować z przylegającą działką posiadającą dostęp do drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KD-L**.

**6.** Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 12 ust. 10 pkt 1, przy czym plan dopuszcza ich realizację w formie garaży wbudowanych w bryły budynków i garaży wolnostojących.

**7.** Dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych, ustala się następujące parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 5 m;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m<sup>2</sup>;
- 3) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.

**8.** Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 10 pkt 4.

**9.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN** obowiązują ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 10 pkt 5 i 6.

**10.** Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala obsługę komunikacyjną z drogi **2KD-L**.

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11MN** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną formie zabudowy wolnostojącej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające plan ustala możliwość realizacji usług w budynkach mieszkalnych lub samodzielnych budynkach, stanowiących nie więcej niż 30 % powierzchni zabudowy przeznaczonej pod funkcję mieszkaniową.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie przeznaczenia uzupełniającego plan dopuszcza realizację obiektów usługowych dla prowadzenia działalności np. w zakresie handlu, gastronomii, usług rzemieślniczych i bankowości.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala następujące parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m dla zabudowy mieszkaniowej;
- 2) liczba kondygnacji nie większa niż 2, w tym poddasze użytkowe;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,6;
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30 % powierzchni działki;
- 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 50 % powierzchni działki;
- 6) dachy co najmniej dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45° dla budynków mieszkalnych i usługowych;
- 7) zakaz realizacji dachów i elewacji w jaskrawych kolorach;
- 8) obowiązek stosowania barw pastelowych dla elewacji budynków;
- 9) wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup> i szerokości frontu działki nie mniejszej niż 20 m;
- 10) plan dopuszcza nadbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy w granicach nieprzekraczalnej linii zabudowy.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 12 ust. 10 pkt 1, przy czym plan dopuszcza ich realizację w formie garaży wbudowanych w bryły budynków i garaży wolnostojących.

6. Dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych, ustala się następujące parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 5 m;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m<sup>2</sup>;
- 3) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 10 pkt 4.

8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych **1KD-L** i **4KD-D**.

**§ 20. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6U,MN**, **16U,MN**, **18U,MN** i **20U,MN** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające plan ustala możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowiącej nie więcej niż 40 % powierzchni zabudowy przeznaczonej pod funkcję usługową.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie przeznaczenia podstawowego plan dopuszcza realizację obiektów usług publicznych oraz realizację obiektów usługowych dla prowadzenia działalności np. w zakresie handlu, gastronomii, usług rzemieślniczych i bankowości.

**4.** Dla terenów, o których mowa w ust. 1, funkcje usługowe i mieszkaniowe mogą być realizowane łącznie lub samodzielnie w granicach działek.

**5.** Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m;
- 2) liczba kondygnacji nie większa niż 2, w tym poddasze użytkowe;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1;
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50 % powierzchni działki;
- 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki;
- 6) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45° dla budynków mieszkalnych i usługowych;
- 7) zakaz realizacji dachów i elewacji w jaskrawych kolorach;
- 8) obowiązek stosowania barw pastelowych dla elewacji budynków;
- 9) wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup> i szerokości frontu działki nie mniejszej niż 16 m;
- 10) plan dopuszcza nadbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy w granicach obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy.

**6.** Działki zlokalizowane w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **18U,MN** i **20U,MN** nie posiadające cech działki budowlanej należy funkcjonalnie połączyć i wspólnie zagospodarować z przylegającą działką posiadającą dostęp do drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem.

**7.** Działki zlokalizowane w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **16U,MN** nie posiadające cech działki budowlanej należy funkcjonalnie połączyć i wspólnie zagospodarować z przylegającą działką posiadającą dostęp do drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KD-L**.

**8.** Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 12 ust. 10 pkt 1, przy czym plan dopuszcza ich realizację w formie garaży wbudowanych w bryły budynków i garaży wolnostojących.

**9.** Dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych, ustala się następujące parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 5 m;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m<sup>2</sup>;
- 3) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.

**10.** Dla terenów o których mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 10 pkt 4 i 5.

**11.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **16U,MN** i **18U,MN** obowiązują ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 10 pkt 6.

**12.** Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6U,MN** z drogi **2KD-L** oraz z drogi znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **16U,MN** z drogi **3KD-L** oraz z drogi znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem;

3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **18U,MN** i **20U,MN** z drogi znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem.

**§ 21. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **17U,MN** i **19U,MN** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**2.** Dla terenów, o których mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające plan ustala możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowiącej nie więcej niż 20 % powierzchni zabudowy przeznaczonej pod funkcję usługową.

**3.** Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie przeznaczenia podstawowego plan dopuszcza realizację obiektów usług publicznych oraz realizację obiektów usługowych dla prowadzenia działalności np. w zakresie handlu, gastronomii, usług rzemieślniczych i bankowości.

**4.** Dla terenów, o których mowa w ust. 1, funkcje usługowe i mieszkaniowe mogą być realizowane łącznie lub samodzielnie w granicach działek.

**5.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **19U,MN** plan dopuszcza zabudowę w granicach działek.

**6.** Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m;
- 2) liczba kondygnacji nie większa niż 2, w tym poddasze użytkowe;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1;
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50 % powierzchni działki;
- 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki;
- 6) dachy co najmniej dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45° dla budynków mieszkalnych i usługowych;
- 7) zakaz realizacji dachów i elewacji w jaskrawych kolorach;
- 8) obowiązek stosowania barw pastelowych dla elewacji budynków;
- 9) wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup> i szerokości frontu działki nie mniejszej niż 16 m;
- 10) plan dopuszcza nadbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy w granicach obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy.

**7.** Działki zlokalizowane w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **17U,MN** nie posiadające cech działki budowlanej należy funkcjonalnie połączyć i wspólnie zagospodarować z przylegającą działką posiadającą dostęp do drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem.

**8.** Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 12 ust. 10 pkt 1, przy czym plan dopuszcza ich realizację w formie garaży wbudowanych w bryły budynków i garaży wolnostojących.

**9.** Dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych, ustala się następujące parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 5 m;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m<sup>2</sup>;
- 3) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.

**10.** Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 10 pkt 4 i 5.

**11.** Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala obsługę komunikacyjną z drogi znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem.

**§ 22. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod zabudowę usługową.

**2.** Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie przeznaczenia podstawowego plan dopuszcza realizację obiektów usługowych dla prowadzenia działalności np. w zakresie handlu, gastronomii, usług rzemieślniczych i bankowości.

**3.** Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala następujące parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 11 m;
- 2) liczba kondygnacji nie większa niż 3, w tym poddasze użytkowe;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,5;
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50 % powierzchni działki;
- 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki;
- 6) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°;
- 7) zakaz realizacji dachów i elewacji w jaskrawych kolorach;
- 8) obowiązek stosowania barw pastelowych dla elewacji budynków;
- 9) wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejsza niż 1800 m<sup>2</sup> i szerokości frontu działki nie mniejszym niż 30 m;
- 10) plan dopuszcza nadbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy w granicach obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy.

**4.** Działki zlokalizowane na terenie, o którym mowa w ust. 1, nie posiadające cech działki budowlanej należy funkcjonalnie połączyć i wspólnie zagospodarować z przylegającą działką posiadającą dostęp do drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KD-L** lub drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem.

**5.** Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 12 ust. 10 pkt 2, przy czym plan dopuszcza ich realizację w formie garaży wbudowanych w bryły budynków, garaży wolnostojących oraz placów postojowych.

**6.** Dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych, ustala się następujące parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 5 m;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m<sup>2</sup>;
- 3) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.

**7.** Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia z zakresu infrastruktury technicznej zawarte w § 12 ust. 3 pkt 6.

**8.** Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 10 pkt 5.

**9.** Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala obsługę komunikacyjną z drogi **2KD-L** oraz z drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem.

**§ 23. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12U** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod zabudowę usługową.

**2.** Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokalizację mieszkania dla właściciela lub zarządcy, stanowiące nie więcej niż 20% powierzchni budynku lub budynków zlokalizowanych w ramach działki.

**3.** Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie przeznaczenia podstawowego plan dopuszcza realizację obiektów usługowych dla prowadzenia działalności np. w zakresie handlu, hotelarstwa, gastronomii, usług rzemieślniczych.

**4.** Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala następujące parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 11 m;
- 2) liczba kondygnacji nie większa niż 3, w tym poddasze użytkowe;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,5;
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50 % powierzchni działki;
- 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki;
- 6) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°;
- 7) zakaz realizacji dachów i elewacji w jaskrawych kolorach;
- 8) obowiązek stosowania barw pastelowych dla elewacji budynków;
- 9) wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejsza niż 1800 m<sup>2</sup> i szerokości frontu działki nie mniejszym niż 30 m;
- 10) plan dopuszcza nadbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy w granicach obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy.

**5.** Dla terenu, o których mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 12 ust. 10 pkt 2, przy czym plan dopuszcza ich realizację w formie garaży wbudowanych w bryły budynków, garaży wolnostojących oraz placów postojowych.

**6.** Dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych, ustala się następujące parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 5 m;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m<sup>2</sup>;
- 3) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.

**7.** Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 10 pkt 4.

**8.** Dla terenu, o których mowa w ust. 1, plan ustala obsługę komunikacyjną z drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem.

**§ 24. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **8ZI**, **10ZI** i **15ZI** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod zielenią nieurządzoną.

**2.** Na terenie, o którym mowa w ust. 1, plan ustala:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 3 m od linii brzegu;
- 3) dopuszczenie realizacji liniowych inwestycji celu publicznego, ciągów pieszych i rowerowych wraz z elementami małej architektury, a także urządzeń związanych z gospodarką wodną;

4) obowiązek pozostawienia 80 % terenu jako biologicznie czynnego.

**3.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **8ZI** i **15ZI** obowiązują ustalenia z zakresu ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego zawarte w § 9 pkt 11.

**4.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8ZI** obowiązują ustalenia z zakresu ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego zawarte w § 9 pkt 12.

**5.** Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 10 pkt 4.

**§ 25. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9ZL** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod lasy.

**2.** Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 10 pkt 4.

**3.** Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan dopuszcza realizację liniowych inwestycji celu publicznego, ciągów pieszych i rowerowych wraz z elementami małej architektury, a także urządzeń związanych z gospodarką wodną.

**4.** Na terenie, o którym mowa w ust. 1, plan dopuszcza zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach.

**§ 26. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **13WS** i **14WS** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod tereny wód powierzchniowych.

**2.** Plan ustala zakaz grodzenia terenu w odległości mniejszej niż 3 m od granicy wody i obowiązek zapewnienia do niej dostępu.

**3.** Plan dopuszcza możliwość budowy przepustów, mostów i urządzeń służących ochronie przeciwpowodziowej oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

**4.** Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 10 pkt 4.

## **ROZDZIAŁ 5**

### **Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej**

**§ 27. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-L**, **2KD-L** i **3KD-L** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod drogi klasy lokalnej.

**2.** Szerokość dróg w liniach rozgraniczających tereny zgodnie z rysunkiem planu.

**3.** Dla dróg, o których mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek realizacji dróg jednojezdniowych o dwóch pasach ruchu.

**4.** Dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KD-L** plan ustala szerokość pasa ruchu jezdni, nie mniejszą niż 3,5 m.

**5.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-L** i **2KD-L** obowiązują ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 10 pkt 4.

**6.** Zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.

**§ 28. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KD-D** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod drogę klasy dojazdowej.

**2.** Szerokość drogi w liniach rozgraniczających tereny zgodnie z rysunkiem planu.

**3.** Dla drogi, o której mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek realizacji drogi jednojezdniowej o dwóch pasach ruchu.

**4.** Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 10 pkt 4.

**5.** Zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.

## **ROZDZIAŁ 6**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 29. 1.** W związku ze wzrostem wartości nieruchomości położonych w obszarze objętym planem określa się stawki procentowe służące pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 5MN, 6U,MN, 7MN, 11MN, 12U, 18U,MN i 19U,MN** w wysokości 20 %.

**2.** Wzrost wartości nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy fragmentów terenów przeznaczonych pod zabudowę, w zmianie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynowa Łódzkiego obejmującego obszar pomiędzy ulicami: 19-go Stycznia, Placem Kościuszki, Łaską, Cmentarną i jej przedłużeniem do ul. Moniuszki podjęty Uchwałą nr XLI/412/98 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 18 czerwca 1998 r.

**3.** Dla pozostałych terenów nie stwierdza się wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 30.** Z chwilą wejścia w życie planu tracą moc, w granicach obszaru objętego planem, ustalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynowa Łódzkiego obejmującego obszar pomiędzy ulicami: 19-go Stycznia, Placem Kościuszki, Łaską, Cmentarną i jej przedłużeniem do ul. Moniuszki podjęty Uchwałą nr XLI/412/98 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 18 czerwca 1998 r.

**§ 31.** Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Konstancynowa Łódzkiego.

**§ 32.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz zamieszczenia na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miasta.

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

**Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Konstancynowie Łódzki**

**/-/ Robert Jakubowski**