

**UCHWAŁA NR .../.../2017**  
**RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM**  
**z dnia ... .. 2017 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego w terenie położonym pomiędzy**  
**ul. Łabentowicza, ul. Słowackiego, ul. Żeromskiego i ul. Łódzką w obrębie K-14**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 778 z późn.zm.), w nawiązaniu do Uchwały Nr XXVII/215/16 Rady Miejskiej w Konstantinowie Łódzkim z dnia 24 listopada 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Konstantinowa Łódzkiego w terenie położonym pomiędzy ul. Łabentowicza, ul. Słowackiego, ul. Żeromskiego i ul. Łódzką w obrębie K-14, a także stwierdzając, że nie narusza ona ustaleń "zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantinów Łódzki", przyjętej Uchwałą Nr LI/389/14 Rady Miejskiej w Konstantinowie Łódzkim z dnia 30 października 2014r., Rada Miejska w Konstantinowie Łódzkim uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.**

- 1. Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego, składający się z:**
  - 1) części tekstowej planu, stanowiącej treść uchwały;
  - 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały;
  - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, będące integralnym załącznikiem nr 3 do uchwały.
- 2. Obszar planu, o którym mowa w ust. 1, określony Uchwałą Nr XXVII/215/16 Rady Miejskiej w Konstantinowie Łódzkim z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Konstantinowa Łódzkiego w terenie położonym pomiędzy ul. Łabentowicza, ul. Słowackiego, ul. Żeromskiego i ul. Łódzką w obrębie K-14, przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, będący załącznikiem nr 1 do uchwały.**

**§ 2.**

**1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:**

- 1) "**dachu płaskim**" – należy przez to rozumieć: dachy o maksymalnym nachyleniu – 12<sup>0</sup>;
- 2) "**nieprzekraczalnej linii zabudowy**" – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykroczyć poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem: balkonów, wykuszy, pilastrów, ryzalitów i ganków na maksymalną odległość – 1m;
- 3) "**obowiązującej linii zabudowy**" – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku będzie się pokrywać z zewnętrznym oznaczeniem linii zabudowy, za wyjątkiem:
  - a) balkonów, które mogą wykroczać na maksymalną odległość – 1,5m;

- b) pilastrów, które mogą wykraczać na maksymalną odległość – 0,5m;
- 4) **"usłudze nieuciążliwej"** – należy przez to rozumieć: działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, z wykluczeniem usług, dla których jest albo może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 5) **"uzupełniającym sposobie zagospodarowania"** – należy przez to rozumieć: sposób zagospodarowania, jaki nie może występować na działkach w sposób samodzielny, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc do parkowania oraz zieleni urządzonej;
  - 6) **"przeznaczeniu terenu"** – należy przez to rozumieć: funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie;
  - 7) **"rysunku planu"** – należy przez to rozumieć: rysunek planu na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1. do niniejszej uchwały;
  - 8) **"terenie"** – należy przez to rozumieć: ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu.
- 2. W odniesieniu do innych określeń użytych w niniejszej uchwale, a nie ujętych w §2, ust. 1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.**

### § 3.

#### 1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, które są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) obowiązująca linia zabudowy;
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 5) punkt zmiany typu linii zabudowy;
  - 6) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 7) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 8) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej;
  - 9) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej;
  - 10) **U** – teren zabudowy usługowej;
  - 11) **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
  - 12) granica strefy B – ochrony układu rozplanowania;
  - 13) obiekt zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków.
- 2. Elementy planu o charakterze informacyjnym:**
- 1) **7.MN-U/0.062** – niepowtarzalny symbol terenu/powierzchnia terenu [ha].

## Rozdział 2 USTALENIA OGÓLNE

### § 4.

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale "PRZEPISY OGÓLNE" §3 ust. 1 pkt 6 ÷ 11 oraz w rozdziale "USTALENIA SZCZEGÓŁOWE" §5 ÷ §10 niniejszego planu.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) w zakresie istniejącej zabudowy zrealizowanej na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę oraz sposobu użytkowania działki zgodnego z ostateczną decyzją administracyjną ustala się:
    - a) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków usytuowanych w linii zabudowy lub zbliżonych do niej na odległość mniejszą niż – 0,5m, z możliwością wykroczenia zewnętrznej krawędzi budynku o maksymalnie – 0,5m;

- b) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie budynków usytuowanych w mniejszych odległościach od granic działek budowlanych niż dopuszczają przepisy odrębne lub ustalenia szczegółowe planu, bez możliwości pomniejszenia tych odległości;
- c) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie budynków o parametrach i wskaźnikach większych niż ustalone w planie, w sposób wykraczający poza parametry i wskaźniki już przekroczone o maksymalnie – 5%;
- d) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie budynków z przeznaczeniem innymi niż ustalone w planie, z możliwością zachowania dotychczasowego przeznaczenia.

### **3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizowania usług, których działalność może powodować uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do dysponowania;
- 3) nakaz zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodny z przepisami odrębnymi:
  - a) na terenach: MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) na terenach: MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
  - c) na terenach: MW-U, MN-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

### **4. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z rozdziałem 2 "USTALENIA OGÓLNE" oraz z rozdziałem 3 "USTALENIA SZCZEGÓŁOWE" uchwały.**

### **5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:**

- 1) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym obiekty zabytkowe, wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
  - a) 1 – murowana kamienica (XIX/XX w.), ul. Żeromskiego 1, w jej obrębie ustala się:
    - nakaz zachowania zabytku;
    - nakaz zachowania bryły zabytku;
    - nakaz zachowania geometrii dachu;
    - nakaz zachowania elementów kompozycji elewacji, w tym: układu ryzalitów, naroża budynku wraz z jego szczytem, gzymsu podokapowego, balkonów wraz z balustradami oraz układu otworów okiennych i drzwiowych z możliwością ich przebudowy w części parterowej dla potrzeb związanych z prowadzeniem działalności usługowych;
    - nakaz odtworzenia historycznej stolarki drzwiowej i okiennej w zakresie podziałów oraz kolorystyki lub utrzymanie jej w jednorodnej stylistyce na poszczególnych kondygnacjach;
    - zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne itp.) na elewacjach frontowych od strony ul. Łódzkiej i Żeromskiego;
  - b) 2 – murowany dom (2. ćw. XX w.), ul. Łódzka 28, w jego obrębie ustala się:
    - nakaz zachowania zabytku;
    - nakaz zachowania bryły zabytku;
    - nakaz zachowania geometrii dachu;
    - nakaz zachowania elementów kompozycji elewacji, w tym: układu pilastrów, gzymsu podokapowego oraz układu otworów okiennych i drzwiowych z możliwością ich przebudowy w części parterowej dla potrzeb związanych z prowadzeniem działalności usługowych;
    - nakaz odtworzenia historycznej stolarki drzwiowej i okiennej w zakresie podziałów oraz kolorystyki lub utrzymanie jej w jednorodnej stylistyce na poszczególnych kondygnacjach;

- zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne itp.) na elewacjach frontowych od strony ul. Łódzkiej;
- c) 3 – murowana kamienica (koniec XIX w.), ul. Łódzka 30, w jej obrębie ustala się:
- nakaz zachowania zabytku;
  - nakaz zachowania bryły zabytku;
  - nakaz zachowania geometrii dachu;
  - nakaz zachowania elementów kompozycji elewacji, w tym: układu pilastrów, bonitowanego nadproża nad wejściem do budynku od ul. Łódzkiej oraz układu otworów okiennych i drzwiowych;
  - nakaz odtworzenia historycznej stolarki drzwiowej i okiennej w zakresie podziałów oraz kolorystyki lub utrzymanie jej w jednorodnej stylistyce;
  - zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne itp.) na elewacjach frontowych od strony ul. Łódzkiej;
- 2) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym strefę B – ochrony układu rozplanowania, w jej zasięgu ustala się:
- a) zachowanie i eksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie publicznych dróg i ulic w historycznych liniach rozgraniczających;
  - b) zachowanie i eksponowanie historycznych linii zabudowy w pierzejach dla zabudowy zwartej;
  - c) zachowanie historycznej zabudowy wpisanej do gminnej ewidencji zabytków;
  - d) w przypadku zmian w otoczeniu i sąsiedztwie zabytków, a także na obszarach zabytkowych, których charakter może mieć wpływ na walory zabytków (np. jego ekspozycję), przebudowa istniejących i budowa nowych obiektów, a także sposób zagospodarowania przestrzeni nie mogą pogorszyć stanu zachowania zabytku ani naruszać jego wartości;
  - e) realizację prac kompozycyjnych i rekompozycyjnych zieleni oraz zmiany wystroju przestrzeni publicznych należy prowadzić w sposób nie pogarszający walorów zabytkowych obiektu oraz w sposób nie zakłócający jego ekspozycji;
- 3) nie ustala się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na ich brak.
- 6. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak obszarów przestrzeni publicznych zgodnych z art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 778 z późn.zm.).**
- 7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**
- 1) obszar planu znajduje się w granicach powierzchni ograniczającej wysokość obiektów w otoczeniu lotniska Łódź – Lublinek, w zasięgu której obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych wyższych niż 242 m n.p.m.;
  - 2) na obszarze planu nie występują tereny górnicze;
  - 3) na obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 4) na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
  - 5) na obszarze planu nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
- 8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) na obszarze planu nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
  - 2) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
    - a) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 10m<sup>2</sup>;
    - b) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 3m;

c) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie  $- 80^{\circ} \div 100^{\circ}$ .

**9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, zawarte są w rozdziale 3 "USTALENIA SZCZEGÓŁOWE" uchwały.**

**10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) obsługa komunikacyjna działek z:
  - a) ustalonych w planie dróg;
  - b) dróg zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie
  - c) dojazdów wydzielonych w granicach terenów;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
  - b) dopuszczenie lokalizowania indywidualnych ujęć wody;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) ograniczenia z korzystania z wód zgodnie z warunkami określonymi dla regionu Warty;
  - b) w wypadku technicznych możliwości nakaz podłączenia działek i budynków do sieci kanalizacyjnej wybudowanej do ich obsługi lub retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania;
  - c) w wypadku braku technicznych możliwości podłączenia działek i budynków do sieci kanalizacyjnej, nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez: odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu lub retencjonowanie z możliwością wtórnego wykorzystania;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się realizację zasilania w średnie i niskie napięcie w wykonaniu kablowym;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
  - a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną;
  - b) stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;
- 9) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się na terenach: MN, MN-U lokalizowanie wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie gospodarowania odpadami ustala się sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

**11. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

**12. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości – 25%.**

### **Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **§ 5.**

- 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 3.MW ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.**
- 2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury;
  - b) wiaty;
  - c) dojścia i dojazdy;
  - d) miejsca do parkowania;
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - f) zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków bez otworów okiennych i drzwiowych:
    - a) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
    - b) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - 3) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
    - a) maksymalna – 1,5;
    - b) minimalna – 0,1;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) mieszkaniowej: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe – 9m;
    - b) pozostałej, w tym gospodarczej i garażowej – 5m;
  - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
  - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
  - 7) geometria dachów: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu –  $15^{\circ} \div 45^{\circ}$ ;
  - 8) pokrycie dachów w formie:
    - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
    - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
  - 9) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni, czerni oraz szarości;
  - 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
    - a) 1 miejsce do parkowania na lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
    - b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
    - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
      - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
      - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku.
- 3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 800m<sup>2</sup>.**
- 4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) minimalna powierzchnia działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 800m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontów działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 15m.

## § 6.

- 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 2.MN ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.**
- 2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
    - a) obiekty małej architektury;
    - b) wiaty;
    - c) dojścia i dojazdy;
    - d) miejsca do parkowania;
    - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
    - f) zieleń urządzona;
  - 2) dopuszcza się wydzielanie lokali usługowych nieuciążliwych, wyłącznie w części parterowej budynku mieszkalnego, o udziale powierzchniowym zgodnym z przepisami odrębnymi;

- 3) lokalizowanie zabudowy w układzie:
    - a) wolno stojącym;
    - b) bliźniaczym;
  - 4) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków bez otworów okiennych i drzwiowych:
    - a) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
    - b) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - 5) lokalizowanie wyłącznie jednego budynku z funkcją mieszkalną na jednej działce budowlanej;
  - 6) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
    - a) maksymalna – 0,75;
    - b) minimalna – 0,1;
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe – 9m;
    - b) pozostałej, w tym gospodarczej i garażowej – 5m;
  - 8) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%
  - 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
  - 10) geometria dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu –  $15^0 \div 45^0$ ;
  - 11) pokrycie dachów w formie:
    - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
    - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
  - 12) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni, czerni oraz szarości;
  - 13) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
    - a) 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
    - b) 1 miejsce do parkowania na rozpoczęte 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
    - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
      - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu;
      - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.
- 3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:**
- 1) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w układzie:
    - a) wolno stojącym – 600m<sup>2</sup>;
    - b) bliźniaczym – 500m<sup>2</sup>.
- 4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) minimalna powierzchnia działek pod zabudowę:
    - a) mieszkaniową jednorodziną w układzie wolno stojącym – 600m<sup>2</sup>;
    - b) mieszkaniową jednorodziną w układzie bliźniaczym – 500m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontów działek pod zabudowę:
    - a) mieszkaniową jednorodziną w układzie wolno stojącym – 16m;
    - b) mieszkaniową jednorodziną w układzie bliźniaczym – 12m.
- 5. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się zakaz lokalizowania usług:**
- 1) uciążliwych;
  - 2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
  - 3) związanych z obróbką metali i drewna;
  - 4) handlu hurtowego;
  - 5) handlu opałem;
  - 6) warsztatów i myjni samochodowych;
  - 7) stacji paliw.

- 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 5.MW-U, 8.MW-U ustala się przeznaczenie pod:**
- 1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) zabudowę usługową.
- 2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
    - a) obiekty małej architektury;
    - b) budynki gospodarcze;
    - c) garaże;
    - d) dojścia i dojazdy;
    - e) miejsca do parkowania;
    - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
    - g) zieleń urządzona;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków:
    - a) mieszkalnych;
    - b) usługowych;
    - c) mieszkalno-usługowych;
  - 3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków bez otworów okiennych i drzwiowych:
    - a) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
    - b) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - 4) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
    - a) maksymalna – 1,3;
    - b) minimalna – 0,1;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej: 2 kondygnacje nadziemne – 10m;
    - b) pozostałej, w tym gospodarczej i garażowej – 5m;
  - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
  - 8) geometria dachów:
    - a) dla budynków zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków: dwuspadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu –  $15^{\circ} \div 35^{\circ}$ ;
    - b) dla budynków pozostałych: płaskie, jednospadowe oraz dwuspadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu –  $15^{\circ} \div 35^{\circ}$ ;
  - 9) pokrycie dachów w formie:
    - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
    - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
  - 10) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni, czerni oraz szarości;
  - 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
    - a) 1 miejsce do parkowania na lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
    - b) 1 miejsce do parkowania na rozpoczęte 70m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
    - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
    - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
      - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
      - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego.
- 3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 800m<sup>2</sup>.**

**4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 800m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 20m.

**5. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się zakaz lokalizowania usług:**

- 1) uciążliwych;
- 2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) związanych z obróbką metali i drewna;
- 4) handlu hurtowego;
- 5) handlu opałem;
- 6) warsztatów i myjni samochodowych;
- 7) stacji paliw.

**§ 8.**

**1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 4.MN-U, 7.MN-U ustala się przeznaczenie pod:**

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) zabudowę usługową.

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) budynki gospodarcze;
  - c) garaże;
  - d) wiaty;
  - e) dojścia i dojazdy;
  - f) miejsca do parkowania;
  - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - h) zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków:
  - a) mieszkalnych;
  - b) usługowych;
  - c) mieszkalno-usługowych;
- 3) dopuszcza się wydzielanie lokali usługowych nieuciążliwych, wyłącznie w części parterowej budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego, o udziale powierzchniowym zgodnym z przepisami odrębnymi;
- 4) lokalizowanie zabudowy w układzie:
  - a) wolno stojącym;
  - b) bliźniaczym;
  - c) szeregowym;
- 5) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków bez otworów okiennych i drzwiowych:
  - a) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
  - b) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli stanowią one realizację zabudowy bliźniaczej lub szeregowej;
- 6) lokalizowanie wyłącznie jednego budynku z funkcją mieszkalną na jednej działce budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) maksymalna – 0,75;
  - b) minimalna – 0,1;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) z funkcją mieszkalną lub usługową: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe – 9m;
  - b) pozostałej, w tym gospodarczej i garażowej – 5m;

- 9) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 11) geometria dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu –  $15^0 \div 45^0$ ;
- 12) pokrycie dachów w formie:
  - a) dachówki lub materiałów o wygładzie zbliżonym do dachówki;
  - b) blach łączonej na rąbek stojący lub leżący;
- 13) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni, czerni oraz szarości;
- 14) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) 1 miejsce do parkowania na rozpoczęte  $35\text{m}^2$  powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
  - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
    - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego.

### **3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:**

- 1) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w układzie:
  - a) wolno stojącym –  $600\text{m}^2$ ;
  - b) bliźniaczym –  $500\text{m}^2$ ;
  - c) szeregowym –  $300\text{m}^2$ ;
- 2) z funkcją usługową –  $800\text{m}^2$ .

### **4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działek pod zabudowę:
  - a) mieszkaniową jednorodziną w układzie wolno stojącym –  $600\text{m}^2$ ;
  - b) mieszkaniową jednorodziną w układzie bliźniaczym –  $500\text{m}^2$ ;
  - c) mieszkaniową jednorodziną w układzie szeregowym –  $300\text{m}^2$ ;
  - d) z funkcją usługową –  $800\text{m}^2$ ;
- 2) minimalna szerokość frontów działek pod zabudowę:
  - a) mieszkaniową jednorodziną w układzie wolno stojącym – 16m;
  - b) mieszkaniową jednorodziną w układzie bliźniaczym – 12m;
  - c) mieszkaniową jednorodziną w układzie szeregowym – 8m;
  - d) z funkcją usługową – 18m.

### **5. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się zakaz lokalizowania usług:**

- 1) uciążliwych;
- 2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) handlu opałem;
- 4) warsztatów i myjni samochodowych;
- 5) stacji paliw.

## **§ 9.**

### **1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 6.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.**

### **2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury;
  - b) garaże;
  - c) dojścia i dojazdy;
  - d) miejsca do parkowania
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - f) zieleń urządzonej;
- 2) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków bez otworów okiennych i drzwiowych:
    - a) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
    - b) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - 3) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
    - a) maksymalna – 1;
    - b) minimalna – 0,1;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m;
  - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
  - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
  - 7) geometria dachów: dwuspadowe o symetrycznym układzie połączenia głównych i nachyleniu –  $15^{\circ} \div 35^{\circ}$ ;
  - 8) pokrycie dachów w formie:
    - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
    - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
  - 9) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni, czerni oraz szarości;
  - 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
    - a) 1 miejsce do parkowania na rozpoczęte 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
    - b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
    - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
      - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
      - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku.
- 3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 1500m<sup>2</sup>.**
- 4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) minimalna powierzchnia działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 1500m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontów działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 20m.
- 5. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się zakaz lokalizowania usług:**
- 1) uciążliwych;
  - 2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
  - 3) związanych z obróbką metali i drewna;
  - 4) handlu hurtowego;
  - 5) handlu opałem;
  - 6) warsztatów i myjni samochodowych;
  - 7) stacji paliw.

## § 10.

- 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 1.KDD ustala się przeznaczenie pod drogę publiczną klasy dojazdowej.**
- 2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - c) zieleń urządzona;
- 3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m ÷ 19 m.

#### **Rozdział 4 PRZEPISY KOŃCOWE**

- 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza Burmistrzowi Konstancy Nowa Łódzkiego.**
- 2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.**