

**UCHWAŁA NR XXXV / 398 / 09**  
**RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM**  
**z dnia 26 marca 2009 roku**

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

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, z 2007 r. Nr 225, poz. 1635, Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 117, poz. 128, Nr 146, poz. 1055, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458) w związku z Uchwałą nr VIII/101/07 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 31 maja 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantynowa Łódzkiego, **Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim uchwala, co następuje:**

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

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

- 1) części tekstowej planu, stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 – część obszaru miasta Konstantynowa Łódzkiego – będący integralnym załącznikiem graficznym nr 1 do Uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będący 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, będący integralnym załącznikiem nr 3 do Uchwały.

**2.** Granice planu, o którym mowa w **ust. 1**, określone Uchwałą nr VIII/101/07 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 31 maja 2007 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego część miasta Konstantynowa Łódzkiego w obszarze położonym pomiędzy ulicami: *od strony północnej ulicą Słowackiego, od strony wschodniej ulicą Żeromskiego, od strony południowej ulicą Łódzką wraz z pasami wymienionych ulic, od strony zachodniej wschodnią stroną ulicy Zgierskiej, z wyłączeniem terenów położonych w obrysie Placu Kościuszki*, przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, będący załącznikiem nr 1 do Uchwały.

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

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

§ 3. Ilekroć w niniejszej Uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantinowa Łódzkiego, stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w § 1 ust. 2 niniejszej Uchwały;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku planu w skali 1: 1000, będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej Uchwały;
- 4) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar określony na załączniku graficznym granicami opracowania planu, uszczegółowionymi w § 1 ust. 2;
- 5) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub przeznaczenia terenu (różnej funkcji), w tym również granice pomiędzy terenami dróg a terenami zabudowy;
- 6) terenie - należy przez to rozumieć najmniejszą, wydzieloną jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której ustalono przepisy szczegółowe;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje lub będzie dominować na danym terenie.
- 8) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, dojazdy, zieleń i elementy małej architektury oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w Rozdziale 4 - „Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów”;
- 9) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługową działalność gospodarczą, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych norm wynikających z przepisów szczególnych (dotyczących oddziaływania na elementy środowiska przyrodniczego tj. wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, gleby, wody powierzchniowe, szatę roślinną, klimat akustyczny itp.);
- 10) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi ogólnie dostępne, służące zaspokajaniu popytu ludności na wszelkiego rodzaju dobra, towary i usługi, nastawione na przynoszenie dochodu (nastawione na zysk) tj. usługi z zakresu handlu (hurtowego i detalicznego), usługi finansowe, usługi gastronomii itp.;
- 11) przeznaczeniu tymczasowym - należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu, obowiązujący czasowo do momentu uzyskania na danym terenie przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego przeznaczenia uzupełniającego;

- 12) usługi sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją obiektów i urządzeń sportowych (np. hale sportowe, boiska, bieżnie itp.) oraz obiektów kultury i rekreacji (np. sale widowiskowe, zespoły basenowe – kryte i otwarte itp.);
- 13) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenia (np. murowane, drewniane, ściany i fasady kurtynowe itp.), w których łączna powierzchnia przejść, przejazdów, prześwitów i innych otworów nie przekracza 60 % powierzchni ogrodzenia;
- 14) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej ulicy, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń). Linie nieprzekraczalne zabudowy nie obowiązują w przypadku lokalizacji stacji transformatorowych. Plan dopuszcza, dla budynków istniejących, które są położone między linią nieprzekraczalną i linią rozgraniczającą drogi, możliwość remontu i nadbudowy oraz wymiany dachu, rozbudowę takiego budynku należy wykonać z zachowaniem wyznaczonej, nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 15) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię zabudowy, w której należy lokalizować budynek o przeznaczeniu podstawowym; ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione jeżeli co najmniej 30 % powierzchni frontowej elewacji budynku znajduje się w linii zabudowy i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię. Dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy; w przestrzeni między linią zabudowy a linią rozgraniczającą dopuszcza się lokalizację loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń). Plan dopuszcza, dla budynków istniejących, które są położone między linią obowiązującą i linią rozgraniczającą drogi, możliwość remontu i nadbudowy oraz wymiany dachu, rozbudowę takiego budynku należy wykonać z zachowaniem obowiązującej, nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 16) pierzejowej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię zabudowy, w której należy lokalizować budynek o przeznaczeniu podstawowym; ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione jeżeli co najmniej 60 % powierzchni frontowej elewacji budynku znajduje się w linii zabudowy i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię. Dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy; w przestrzeni między linią zabudowy a linią rozgraniczającą dopuszcza się lokalizację loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń). Plan dopuszcza zabudowanie maksymalnie 85% frontu działki z obowiązkiem pozostawienia wjazdu na posesję. Dla budynków istniejących, które są położone między linią pierzejowej i linią rozgraniczającą drogi, plan dopuszcza, możliwość remontu i nadbudowy oraz wymiany dachu, rozbudowę takiego budynku należy wykonać z zachowaniem wyznaczonej, pierzejowej linii zabudowy;
- 17) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zielenią zakładaną w otoczeniu inwestycji uciążliwych dla środowiska lub mieszkańców, która z założenia pełni funkcje filtra zanieczyszczeń, hałasu i innych niekorzystnych skutków emitowanych przez daną inwestycję;
- 18) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy

powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach działki lub zespołu działek budowlanych, do całej powierzchni tej działki lub zespołu działek;

- 19) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;
- 20) działkach, które nie mogą bez połączenia z działką sąsiednią stanowić niezależnych nieruchomości budowlanych - należy przez to rozumieć działki, które w ramach danego terenu, ze względu na swoje parametry lub brak obsługi komunikacyjnej, nie mogą funkcjonować samodzielnie jako działki budowlane przeznaczone na cele inwestycyjne; mogą one stać się działkami (nieruchomościami) budowlanymi w momencie połączenia z którąś z działek sąsiednich (lub ze sobą wzajemnie) po uzyskaniu parametrów umożliwiających w granicach nowej nieruchomości realizację funkcji podstawowej przewidzianej w danym terenie, i/lub uzyskają dostęp do drogi publicznej.

## USTALENIA PLANU

### ROZDZIAŁ 2 Ustalenia ogólne

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

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

13) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

**2.** Plan nie określa granic terenów górniczych, granic terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż takie tereny nie występują w obszarze opracowania,

**§ 5. 1.** Na działkach (zlokalizowanych w terenie **2MWk**) oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 153/39, 153/38, 153/37, 153/34, 153/14, 153/36 – plan ustala do czasu realizacji budynku o funkcji podstawowej – zlokalizowanego zgodnie z pierzejową linią zabudowy – **zagospodarowania tymczasowe** - w postaci parkingu powierzchniowego z zachowaniem następujących warunków:

- 1) plac parkingowy może być trwale utwardzony, przy zachowaniu powierzchni biologicznie czynnej minimum 15% powierzchni łącznej wszystkich wymienionych działek;
- 2) w linii rozgraniczającej ulicy Łódzkiej plan wprowadza obowiązek wykonania ogrodzenia pełnego – o wysokości minimum 150 cm (maksymalnie 170 cm), z zakazem realizacji płotów z prefabrykatów żelbetowych – preferowane wykorzystanie cegły lub okładziny ceglanej, itp.

**2.** Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów tymczasowych na potrzeby budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) pierzejowa linia zabudowy;
- 6) granice działek, przy których plan dopuszcza lokalizację zabudowy o funkcji podstawowej;
- 7) obiekty objęte ochroną konserwatorską – wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 8) strefa ochrony konserwatorskiej;
- 9) działki, które bez połączenia z działką sąsiednią nie mogą stanowić samodzielnej nieruchomości budowlanej;
- 10) obszary przestrzeni publicznej;
- 11) obszar przeznaczony do rewitalizacji i rehabilitacji.
- 12) przeznaczenie terenów.

**§ 7. 1.** Plan wyodrębnia **tereny, o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania przestrzennego**, wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNs**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MW**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej typu kamienicowego, oznaczone na rysunku planu symbolami **MWk**;
- 5) tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne, oznaczone na rysunku planu symbolami **U**;
- 6) teren zabudowy usługowej – usługi kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **Uk**;
- 7) teren zabudowy usługowej – usługi sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- 8) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 9) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL**;
- 10) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD**;
- 11) teren obsługi komunikacyjnej – droga wewnętrzna i parking powierzchniowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW/KS**;
- 12) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KP**;
- 13) tereny elektroenergetyki – stacje trafo, oznaczone na rysunku planu symbolami **E**.

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

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

**§ 8.** Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych dla całego obszaru objętego planem (Rozdział 3) oraz ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów w granicach obowiązywania planu (Rozdział 4) z uwzględnieniem ustaleń dotyczących obsługi komunikacyjnej (Rozdział 5) oraz infrastruktury technicznej (Rozdział 6).

### ROZDZIAŁ 3 Ustalenia ogólne dla całego obszaru

**§ 9. 1.** Plan ustala następujące warunki w zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** na całym obszarze planu zakazując:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, w tym budowy i przebudowy dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować:
  - a) emisję do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
  - b) wprowadzenia do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm stężeń;
- 4) wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych (technologicznych) do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ściekowych;
- 5) prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i produkcyjnej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

## 2. Plan ustala:

- 1) obowiązek maksymalnej ochrony istniejących zadrzewień, skupisk drzew i krzewów, w tym zieleni izolacyjnej;
- 2) obowiązek, na terenie każdej posesji, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową, zapewnienia miejsc do magazynowania odpadów;
- 3) obowiązek, na terenach przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, zapewnienia miejsc do magazynowania odpadów w ilościach wystarczających dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców poszczególnych zespołów zabudowy;
- 4) selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gminie.

3. Plan przyjmuje zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej :

- 1) **1MN, 2MN, 1MNs, wszystkie tereny MW** – jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) **3MN, 4MN, wszystkie tereny MWk, 1U oraz od 3Udo 7U** – jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo - usługowe;

Dla w/w terenów obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z przepisami szczególnymi.

**§ 10. 1. Plan ustala, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** objętych planem oraz obszary wymagające przeprowadzenia nowych podziałów nieruchomości objętych planem na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.

2. Plan dopuszcza, na wszystkich terenach wyznaczonych w planie, dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek. Warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie.

3. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN i 2MN**, plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do przynajmniej jednej, istniejącej granicy działki dzielonej;
- 2) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi publicznej) nowo wydzielonej działki 12,0 m;
- 3) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 250 m<sup>2</sup>.

4. Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę usługową, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U**, plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do przynajmniej jednej, istniejącej granicy działki dzielonej;
- 2) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi publicznej) nowo wydzielonej działki 12,0 m;
- 3) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 250 m<sup>2</sup>.

5. Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę usługową, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U**, plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do przynajmniej jednej, istniejącej granicy działki dzielonej;
- 2) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi publicznej) nowo wydzielonej działki 15,0 m;
- 3) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 180 m<sup>2</sup>.

6. Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę usługową, oznaczonego na rysunku planu symbolem **5U**, plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do przynajmniej jednej, istniejącej granicy działki dzielonej;
- 2) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi publicznej) nowo wydzielonej działki 17,0 m;
- 3) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 180 m<sup>2</sup>.

7. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową, oznaczonych na rysunku planu symbolem **6U i 8U**, plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do przynajmniej jednej, istniejącej granicy działki dzielonej;

- 2) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi publicznej) nowo wydzielonej działki 8,0 m;
- 3) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 100 m<sup>2</sup>.

**8.** Dla terenu przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną kamienicową, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MWk**, plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do przynajmniej jednej, istniejącej granicy działki dzielonej;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki 12,0 m;
- 3) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>.

**9.** Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę usługową – usługi kultu religijnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Uk**, plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do przynajmniej jednej, istniejącej granicy działki dzielonej;
- 2) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi publicznej) nowo wydzielonej działki 18,0 m;
- 3) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>.

**10.** Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW**, **2MW** plan wprowadza zakaz dokonywania nowych podziałów w odniesieniu do inwestycji istniejących (za wyjątkiem podziałów przewidzianych w **ust. 2** oraz w przepisach odrębnych). W przypadku realizacji nowej inwestycji i konieczności dokonania podziału nieruchomości plan wprowadza obowiązek wykonania „koncepcji podziałowej” obejmującej swym zasięgiem cały teren.

**11.** Na działkach zlokalizowanych w terenach, które nie zostały wymienione w **ust. 3 - 10** plan wprowadza zakaz dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, za wyjątkiem możliwości wydzielenia działki pod stację trafo, inne urządzenia infrastruktury technicznej i sytuacji określonych w **ust. 1** oraz w przepisach odrębnych.

**12.** Działki o nr ewidencyjnych (oznaczonych na rysunku planu):

- 568, 179, w terenie **2MN**,
- dz. nr ew. 170/2 w terenie **3MN**,
- dz. nr ew. 115/6 w terenie **5MN**,
- dz. nr ew. 113/2, 113/4, 113/5, 113/6 w terenie **1MWk**,
- dz. nr ew. 153/31, 153/41, 153/34, 153/39, 153/38, 153/37, 153/36, 153/14, 153/29, 153/20, 162/1, 161/2, 112/2 w terenie **2MWk**,
- dz. nr ew. 166/1, 169/4, 166/2, 165/3, 165/10, 165/11, 165/13, 165/16, 165/17, 165/20, w terenie **3MWk**

nie mogą być zabudowane jako odrębna samodzielna nieruchomość. Na w/w działkach plan dopuszcza realizację zabudowy zgodnej z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie pod warunkiem połączenia tej działki w jedną nieruchomość z działką sąsiednią (lub wspólnego zagospodarowania) do uzyskania parametrów działki budowlanej i/lub dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej.

**13.** W terenach przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną i usługową oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW**, **2MW**, **3MW**, **4MW**, **5MW**, **6MW**, **1U**,

**1US** wszystkie działki, które nie mają dostępu do drogi publicznej oraz nie posiadają parametrów działki budowlanej (tzn. w ich granicach nie ma możliwości lokalizacji obiektu o funkcji podstawowej):

- 1) nie mogą być zabudowane jako odrębna – samodzielna nieruchomość;
- 2) na w/w działkach plan dopuszcza realizację przeznaczenia uzupełniającego terenu;
- 3) realizację funkcji podstawowej plan dopuszcza pod warunkiem połączenia tej działki z działką/działkami sąsiednimi w jedną nieruchomość (lub wspólnego zagospodarowania), aż do uzyskania parametrów niezbędnych dla lokalizacji obiektu o funkcji podstawowej oraz dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej – w tym dróg wewnętrznych - osiedlowych.

**14.** Obsługa komunikacyjna wszystkich nowo wydzielonych działek musi odbywać się tylko z istniejących lub wyznaczonych w planie dróg publicznych lub z drogi wewnętrznej o szerokości min. 6m, posiadającej bezpośrednie połączenie z drogą publiczną, (dla terenów 1Uk, 1MWK, 2MWk, 3MWk plan dopuszcza wydzielanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5,0 m)

§ 11. 1. Plan, uwzględniając **wartość dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury** ustala:

- 1) ochronę konserwatorską następujących obiektów architektonicznych o udokumentowanych wartościach kulturowych, ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Konstantynowa Łódzkiego:
  - a) **Kamieniczka** - Pl. Kościuszki 1,
  - b) **Dom** – Pl. Kościuszki 1a,
  - c) **Plebania** – Pl. Kościuszki 4/5,
  - d) **rzymsko – katolicki Kościół parafialny pw. Narodzenia NMP** – Pl. Kościuszki 4/5,
  - e) **Kamienica** – ul. Łódzka 2,
  - f) **Dom** – ul. Łódzka 4,
  - g) **Dom** – ul. Łódzka 6,
  - h) **Dom** – ul. Łódzka 12,
  - i) **Kamienica** – ul. Łódzka 24,
  - j) **Kamienica** – ul. Zgierska 1,
  - k) **Kamienica** – ul. Zgierska 3,
  - l) **Kamieniczka** – ul. Zgierska 3a,
  - m) **Dom** – ul. Zgierska 5,
  - n) **Dom** – ul. Zgierska 5a,
  - o) **Kamienica** – ul. Zgierska 9,
  - p) **Dom** – ul. Zgierska 11,
  - q) **Dom** – ul. Żeromskiego 22,
  - r) **Dom** – ul. Żeromskiego 26a – drewniany,
  - s) **Dom** – ul. Żeromskiego 36a,

t) **Dom** – ul. Żeromskiego 42.

**2.** Wszystkie zamierzenia budowlane i remontowe w budynkach wymienionych w **ust. 1 pkt 1** oraz w zagospodarowaniu działki wokół tych budynków muszą być wykonane w oparciu o zalecenia konserwatorskie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, uzyskane przed wykonaniem projektu budowlanego i projektu zagospodarowania terenu, określające sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich, a także zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w zabytku.

**3.** Wyburzenie budynku każdorazowo wymaga uzyskania zgody WKZ.

**4.** Na terenie objętym planem przy wszystkich inwestycjach liniowych wymagających wykonania wykopów dłuższych niż 20,0 m i szerszych niż 30,0 cm należy uzgodnić z WKZ – konieczność przeprowadzenia nadzoru archeologicznego. Wszystkie nowoodkryte stanowiska archeologiczne należy oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**5.** Na terenie objętym opracowaniem plan wyznacza **strefę ochrony konserwatorskiej** (zasięg strefy – zgodnie z rysunkiem planu – załącznik graficzny nr 1). W obrębie strefy konserwatorskiej plan ustala:

- 1) w kształtowaniu nowej zabudowy plan ustala:
  - a) nawiązywać sytuacją, gabarytem, kształtem i pokryciem dachu do obiektów o wartościach historycznych – kształtujących obraz historycznej części miasta,
  - b) obiekty sytuować kalenicowo w stosunku do ulicy,
  - c) nawiązać do miejscowej tradycji budowlanej (rozwiązania architektoniczne elewacji powinny harmonizować z sąsiadującą zabudową historyczną) – zabudowa historyczna musi stanowić inspirację dla projektów nowej zabudowy,
  - d) zakaz stosowania okien bez podziałów,
  - e) obowiązek stosowania okien o proporcjach 2:3 – „stojące”,
  - f) zakaz stosowania substandardowych materiałów wykończeniowych typu siding, blacha trapezowa itp.;
- 2) zakaz stosowania wielkogabarytowych nośników reklamy (np. typu billboard);
- 3) zamierzenia budowlane i remontowe w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej, dotyczące kształtowania elewacji obiektów, muszą być uzgadniane na etapie pozwolenia na budowę z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów żelbetonowych (betonowych) od strony przestrzeni dróg publicznych, ciągów pieszych i przestrzeni publicznych;
- 5) obowiązek uzgodnienia z WKZ zmian wystroju przestrzeni publicznej (m.in. wyglądu elementów małej architektury i posadzki urbanistycznej itp.).

**§ 12. 1.** Plan ustala następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 2) możliwość lokalizacji w przestrzeni ulic (wyznaczonych przez linie rozgraniczające) poza pasem jezdnym, obiektów o funkcji małej architektury (np. słupy ogłoszeniowe, reklamy

o powierzchni całkowitej nie większej niż 1,2mx1,5m), zieleni urządzonej, oświetlenia, przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg;

- 3) forma, charakter i gabaryty obiektów małej architektury, szyldów i reklam, lokalizowanych wzdłuż ulic Żeromskiego, Łódzkiej i Zgierskiej, powinna być jednorodna i dostosowana do historycznego charakteru miasta;
- 4) zakaz lokalizacji w przestrzeniach ulic tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
- 5) w przypadku realizacji ogrodzeń - obowiązek lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających ulic (wyznaczonych na rysunku planu), maksymalna wysokość ogrodzenia 1,60m (plan dopuszcza możliwość rezygnacji z wykonywania ogrodzenia, zwłaszcza w przypadku terenów **MW, US i U**);
- 6) zakaz lokalizacji w granicy z przestrzenią ulic ogrodzeń z wypełnieniem z prefabrykatów betonowych (pełnych i ażurowych) oraz ogrodzeń wykonanych z blachy;
- 7) zakaz wznoszenia masztów i wież o wysokości powyżej 20,0 m.
- 8) dla terenów **MW** obowiązek zachowania jednorodności stylistycznej elementów małej architektury realizowanej w obrębie poszczególnych terenów.
- 9) plan wyznacza obszar przeznaczony do rewitalizacji i rehabilitacji (o zasięgu zgodnie z rysunkiem planu – załącznik nr 1), w obrębie którego ustala się:
  - a) obowiązek likwidacji elementów dysharmonijnych przestrzennie i wprowadzenie obiektów zgodnie z zasadami ustalonymi w zapisach planu,
  - b) obowiązek zagospodarowania przestrzeni niezainwestowanych;
- 10) dla terenów zlokalizowanych w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują ponadto ustalenia zawarte w **§ 11 ust. 5**;
- 11) dla terenów zlokalizowanych w obszarze przestrzeni publicznej obowiązują ponadto ustalenia zawarte w **§ 13**.

**§ 13. 1.** Plan ustala następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznej obowiązujące w zasięgu wyznaczonego w planie obszaru przestrzeni publicznej:

- 1) w obszarach powszechnie dostępnych - obowiązek wprowadzania posadzki utwardzonej w kolorze neutralnym (np. szary, beżowy, itp. z możliwością wykorzystania akcentów barwnych – np. czerwony, brązowy itp.);
- 2) obowiązek lokalizacji elementów małej architektury i zwartej systemu oświetleniowego w przestrzeniach dróg publicznych, wewnętrznych, na terenach ciągów pieszych i pieszo – jezdnych oraz innych terenach powszechnie dostępnych;
- 3) obowiązek realizacji jednorodnego systemu informacyjnego (szyldy, oznaczenia, tablice informacyjne), oświetleniowego, (lampy, latarnie itp.) a także spójnego i jednorodnego systemu elementów małej architektury i wyposażenia przestrzeni (kosze na śmieci, ławki, poidełka, słupy ogłoszeniowe itp.) – dostosowanego do charakteru przestrzeni;
- 4) zakaz stosowania reklam wielkoformatowych wzdłuż ulic.

## ROZDZIAŁ 4

## Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Uk** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej – usługi kultu religijnego (obiekt sakralny – kościół oraz plebania, dom parafialny i inne związane z obsługą wiernych i/lub duchownych);
- 2) przeznaczenie uzupełniające – małe obiekty sportowe (otwarte boiska), zabudowa gospodarcza, garaże, parkingi, zieleń wysoka i niska, stacje transformatorowe;
- 3) realizacja przeznaczenia sakralnego w oparciu o jeden istniejący obiekt sakralny – kościół, w przypadkach szczególnych (pożar, zniszczenie obiektu) plan dopuszcza realizację nowego obiektu, wykonanego wg indywidualnego projektu, przy zachowaniu maksymalnej wysokości do 18,0 m (nie dotyczy elementów wieżowych, sterczyn i dzwonnicy itp.);
- 4) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
- 5) realizacja przeznaczenia terenu w oparciu o istniejące i projektowane budynki i budowle;
- 6) zasady i warunki kształtowania zabudowy obiektów towarzyszących głównemu budynkowi sakralnemu (kościółowi):
  - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie
    - nieprzekraczalnej linii zabudowy,
    - obowiązującej linii zabudowy dla obiektów o funkcji podstawowej, która dla pozostałych obiektów lokalizowanych na działce stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - b) zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów blaszanych,
  - c) nowe budynki o funkcji podstawowej należy lokalizować jako wolnostojące,
  - d) nowe obiekty o funkcji gospodarczej i garażowej należy lokalizować jako wbudowane lub dobudowane do obiektu o funkcji podstawowej, plan dopuszcza lokalizację obiektów wolno stojących oraz w granicy z działkami o nr ew. 109/1 i 109/2,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4,
  - f) łączna powierzchnia zabudowy wszystkich obiektów zlokalizowanych w terenie nie może przekroczyć 50% powierzchni terenu,
  - g) powierzchnia biologicznie czynna minimum 45% powierzchni terenu,
  - h) dachy budynków należy projektować jako jedno, dwu lub wielospadowe, z dopuszczeniem wykuszy, lukarn itp. o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie od  $20^{\circ}$  do  $45^{\circ}$  z zachowaniem warunku, że dachy jednospadowe wykonywane są tylko w przypadku realizacji zabudowy w granicy działki,
  - i) wysokość obiektów o przeznaczeniu podstawowym (np. plebani, dom parafialny itp.)
    - z wykluczeniem kościoła - maksymalnie dwie kondygnacje - maksymalnie 10,0 m od punktu posadowienia na gruncie rodzimym do kalenicy; wysokość obiektów

- gospodarczych (garaży, budynków gospodarczych itp.) maksimum 6,0 m do kalenicy,
- j) dla obiektów o funkcji podstawowej (z wykluczeniem budynku kościoła) obowiązuje zasada stosowania niewielkich gzymsów okapowych o formie schodkowej oraz okien o proporcji 2:3 w układzie pionowym („stojących”) z podziałem wynikającym z tradycji historycznej; całkowity zakaz stosowania okien bez podziałów,
  - k) pokrycie dachów powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie i materiałowo dla wszystkich obiektów zlokalizowanych w obrębie terenu – z wykluczeniem kościoła - zalecana kolorystyka – kolor ceramiki,
  - l) kolorystyka budynków naturalna, dostosowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. kremowy, jasny żółty, biały itp.) z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
  - m) zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding itp.) i blach trapezowych jako materiałów wykończeniowych elewacji,
  - n) plan dopuszcza realizację wolnostojących obiektów wysokościowych (np. dzwonnica) o wysokości maksymalnej do 18,0 m;
- 7) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6;
  - 8) teren zlokalizowany jest w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – zgodnie z ustaleniami § 11;
  - 9) teren zlokalizowany jest w obszarze przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami § 13;
  - 10) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów i dla potrzeb własnych, w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny zgodnie z § 31 ust. 3; miejsca postojowe dla wiernych można bilansować w przestrzeni ulic w 40 %;
  - 11) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej ul. Zgierskiej – (poza obszarem opracowania) i/lub z istniejącej drogi **IKDZ** (ul. Łódzka), i/lub z Placu Kościuszki (poza obszarem opracowania) lub z drogi wewnętrznej posiadającej bezpośrednie połączenie z drogą publiczną.

**§ 15.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej - usługi sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – usługi komercyjne, parkingi, obiekty gospodarcze i garażowe, zieleń parkowa i elementy małej architektury, stacje transformatorowe;
- 3) realizacja przeznaczenia terenu w oparciu o budynki i budowle istniejące i projektowane;
- 4) możliwość realizacji nowej zabudowy na zasadach określonych poniżej:
  - a) przy lokalizacji zabudowy na terenie obowiązuje zachowanie:
    - nieprzekraczalnej linii zabudowy,
    - obowiązującej linii zabudowy dla obiektów o funkcji podstawowej, która dla pozostałych obiektów zlokalizowanych na działce stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,

- b) maksymalna wysokość zabudowy to trzy kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości od poziomu gruntu do najwyższego punktu konstrukcji dachu 15,0 m,
  - c) budynki należy lokalizować jako wolnostojące,
  - d) dachy budynków należy projektować, jako dwu lub wielospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie do 45°; plan dopuszcza realizację dachów płaskich lub ukrytych za attyką oraz dachów o przekryciu powłokowych (lub innym wynikającym z zastosowanej konstrukcji) w przypadku realizacji obiektów wielokubaturowych (jak obiekty sportowe, sale widowiskowe, konferencyjne itp.),
  - e) budynki garażowe i gospodarcze należy lokalizować jako wolnostojące lub wbudowane/dobudowane do obiektu o funkcji podstawowej, o maksymalnej wysokości - 7,0 m do kalenicy;
  - f) dachy budynków gospodarczych należy projektować jako dwu lub czterospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie od 20° do 40° - w przypadku gdy dachy obiektów o funkcji podstawowej projektowane są jako płaskie – plan dopuszcza stosowanie dachów płaskich także dla obiektów gospodarczych i garażowych,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6,
  - h) zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów blaszanych,
  - i) maksymalna powierzchnia zabudowy to 40% powierzchni terenu,
  - j) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni terenu,
  - k) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych w terenie (nie dotyczy pokryć obiektów wielokubaturowych i dachów płaskich); dopuszczalna kolorystyka pokrycia dachowego to grafit, brąz, czerń, kolor naturalnej cegły, całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich; pokrycia dachowe niepalne, ujednolicone kolorystycznie dla całego terenu,
  - l) kolorystyka ścian jasna, pastelowa, dostosowana do koloru pokrycia dachowego (beżowy, kremowy, jasny zielony, jasny niebieski itp.) z dopuszczeniem akcentów kolorystycznych w tym: z wykorzystaniem materiałów o innej strukturze (drewno, kamień, cegła elewacyjna) lub akcentów barwnych,
  - m) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding) i i blach trapezowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów i elementów kubaturowych znajdujących się na działce oraz ogrodzeń,
  - n) plan uwzględnia możliwość realizacji odkrytych obiektów i urządzeń sportowych takich jak bieżnie, boiska, skocznie, itp.;
- 5) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6;
- 6) w przypadku realizacji zabudowy, plan wprowadza obowiązek realizacji konstrukcji odpornych na zagruzowanie, w celu adaptacji na cele ochrony ludności w przypadkach szczególnych;
- 7) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 31 ust. 3;
- 8) obsługa komunikacyjna terenu z drogi 3KDL (ul. Piłsudskiego).

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej - usługi komercyjne;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – usługi publiczne, pomieszczenia mieszkalne, budynki i pomieszczenia garażowe, gospodarcze, parkingi, stacje transformatorowe;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) realizacja przeznaczenia terenu w oparciu o istniejące i projektowane budynki i budowle;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) przy lokalizacji zabudowy na terenie obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy, to trzy kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości od poziomu gruntu do najwyższego punktu konstrukcji dachu 12,0 m,
  - c) budynki usługowe należy lokalizować jako kontynuację budynku istniejącego - dobudowane do budynku,
  - d) dachy budynków usługowych należy projektować jako jedno- lub dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie do 45°, plan dopuszcza stosowanie dachów płaskich ukrytych za attyką,
  - e) pomieszczenia gospodarcze i garażowe należy lokalizować jako wbudowane lub dobudowane do bryły budynku usługowego,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,8,
  - g) zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów blaszanych,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy to 70% powierzchni terenu,
  - i) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 15% powierzchni terenu,
  - j) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie, kolorystyka pokrycia dachowego wpisująca się w krajobraz; dopuszczalna kolorystyka to grafit, brąz, czerń, kolor ceramiki, całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich,
  - k) kolorystyka ścian jasna, pastelowa, dostosowana do koloru pokrycia dachowego (beżowa, kremowa, jasny zielony, jasny niebieski itp.) z dopuszczeniem akcentów kolorystycznych w tym: z wykorzystaniem materiałów o innej strukturze (drewno, kamień, cegła elewacyjna) lub akcentów barwnych,
  - l) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding) i blach trapezowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów i elementów kubaturowych znajdujących się na działce jak i ogrodzeń;
- 6) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6;
- 7) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 31 ust. 3;
- 8) obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej wyznaczonej w planie - **3KDL** (ul.

Piłsudskiego).

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej - usługi komercyjne;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – pomieszczenia gospodarcze, parkingi, zieleń wysoka i niska, stacje transformatorowe;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) realizacja przeznaczenia terenu w oparciu o istniejące budynki i budowle;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) przy lokalizacji zabudowy na terenie obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy to dwie kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości od poziomu gruntu do najwyższego punktu konstrukcji dachu 12,0 m,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,8,
  - d) zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów blaszanych,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy to 70% powierzchni terenu,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni terenu,
  - g) dachy budynków należy projektować jako dwu lub wielospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie od 5<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup> z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich i/lub ukrytych za attyką,
  - h) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie (nie dotyczy dachów płaskich), dopuszczalna kolorystyka to grafit, brąz, czerń, kolor ceramiki, całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich,
  - i) kolorystyka ścian jasna, pastelowa, dostosowana do koloru pokrycia dachowego (beżowa, kremowa, jasny zielony, jasny niebieski itp.), z dopuszczeniem akcentów kolorystycznych w tym: z wykorzystaniem materiałów o innej strukturze (drewno, kamień, cegła elewacyjna) lub akcentów barwnych, zakaz stosowania koloru białego,
  - j) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding) i blach trapezowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów i elementów kubaturowych znajdujących się na działce jak i ogrodzeń;
- 6) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6;
- 7) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w **§ 31 ust. 3**;
- 8) obsługa komunikacyjna terenu z wyznaczonej w planie drogi publicznej – **4KDD**.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3U, 4U i 5U** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej - usługi komercyjne;

- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – pomieszczenia mieszkalne, gospodarcze, parkingi, stacje transformatorowe;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości rozbudowy i przebudowy istniejących budynków oraz realizacja nowej zabudowy na zasadach określonych w niniejszym paragrafie; przy rozbudowie lub przebudowie istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego, budynków plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określony w **pkt 5** (w przypadku gdy forma budynku znacząco odbiega od wytycznych zawartych w **pkt 5**) wynikające z obowiązku zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (plan dopuszcza stosownie: innej maksymalnej wysokości budynku, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza również stosowanie dachów płaski, itp.);
- 4) realizacja przeznaczenia terenu w oparciu o istniejące i projektowane budynki i budowle;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - b) przy lokalizacji zabudowy na terenie obowiązuje zachowanie:
    - nieprzekraczalnej linii zabudowy,
    - obowiązującej linii zabudowy dla obiektów o funkcji podstawowej, która dla pozostałych obiektów lokalizowanych na działce stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy to dwie kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości od poziomu gruntu do kalenicy dachu 10,0 m,
  - d) budynki usługowe należy lokalizować jako:
    - w terenie **3U** – w formie zabudowy bliźniaczej lub szeregowej,
    - w terenach **4U i 5U** – wolnostojące z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej i/lub szeregowej,
  - e) dachy budynków usługowych należy projektować jako dwu lub wielospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie od  $25^{\circ}$  do  $40^{\circ}$ ,
  - f) pomieszczenia gospodarcze i garażowe należy lokalizować jako wbudowane lub dobudowanych do bryły budynku usługowego,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,8,
  - h) zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów blaszanych,
  - i) maksymalna powierzchnia zabudowy to 60% powierzchni terenu,
  - j) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 20% powierzchni terenu,
  - k) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych w terenie, kolorystyka pokrycia dachowego wpisująca się w krajobraz; dopuszczalna kolorystyka to brąz i kolor ceramiki, całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich;
  - l) kolorystyka ścian jasna, pastelowa, dostosowana do koloru pokrycia dachowego (beżowa, kremowa, jasny zielony, jasny niebieski itp.) z dopuszczeniem akcentów kolorystycznych w tym: z wykorzystaniem materiałów o innej strukturze (drewno, kamień, cegła elewacyjna) lub akcentów barwnych,
  - m) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding) i blach trapezowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów i elementów kubaturowych

znajdujących się na działce jak i ogrodzeń;

- 6) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6;
- 7) fragmenty terenów **4U i 5U** zlokalizowane są w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – ustalenia zgodnie z § 11;
- 8) tereny **4U i 5U** zlokalizowane są w obszarze przestrzeni publicznych – ustalenia zgodnie z § 13.
- 9) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 31 ust. 3;
- 10) obsługa komunikacyjna terenów:
  - a) dla terenu **3U** z drogi **4KDL** (ul. Kombatantów) i/lub z wyznaczonego w planie obszaru obsługi komunikacyjnej **1KDW/KS**,
  - b) dla terenu **4U i 5U** z wyznaczonych w planie dróg publicznych **2KDD** i/lub **3KDD**.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6U i 7U** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej - usługi komercyjne;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – pomieszczenia mieszkalne, gospodarcze, parkingi, stacje transformatorowe;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości rozbudowy i przebudowy istniejących budynków oraz realizacja nowej zabudowy na zasadach określonych w niniejszym paragrafie; przy rozbudowie lub przebudowie istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego, budynków plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określony w **pkt 5** (w przypadku gdy forma budynku znacząco odbiega od wytycznych zawartych w **pkt 5**) wynikające z obowiązku zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (plan dopuszcza stosownie: innej maksymalnej wysokości budynku, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza również stosowanie dachów płaski, itp.);
- 4) realizacja przeznaczenia terenu w oparciu o istniejące i projektowane budynki i budowle;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) przy lokalizacji zabudowy na terenie obowiązuje zachowanie:
    - nieprzekraczalnej linii zabudowy,
    - obowiązującej linii zabudowy dla obiektów o funkcji podstawowej, która dla pozostałych obiektów zlokalizowanych na działce stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy to dwie kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości od poziomu gruntu do kalenicy dachu 8,0 m,
  - c) budynki usługowe należy lokalizować jako zabudowę bliźniaczą lub szeregową,
  - d) dachy budynków usługowych należy projektować jako jedno lub dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie od 25<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>,
  - e) pomieszczenia gospodarcze i garażowe należy lokalizować jako wbudowane lub dobudowane do bryły budynku usługowego,

- f) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,8,
  - g) zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów blaszanych,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy to 70% powierzchni terenu,
  - i) powierzchnia biologicznie czynna:
    - dla terenu **6U** minimum 10% powierzchni terenu,
    - dla terenu **7U** minimum 1% powierzchni terenu (może być realizowany w postaci donic, kwiatonów itp.);
  - j) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych w terenie, kolorystyka pokrycia dachowego wpisująca się w krajobraz; dopuszczalna kolorystyka to brąz i kolor ceramiki, całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich,
  - k) kolorystyka ścian jasna, pastelowa, dostosowana do koloru pokrycia dachowego (beżowa, kremowa, jasny zielony, jasny niebieski itp.) z dopuszczeniem akcentów kolorystycznych w tym: z wykorzystaniem materiałów o innej strukturze (drewno, kamień, cegła elewacyjna) lub akcentów barwnych,
  - l) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding) i blach trapezowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów i elementów kubaturowych znajdujących się na działce jak i ogrodzeń;
- 6) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6;
- 7) tereny zlokalizowane są w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – ustalenia zgodnie z § 11;
- 8) tereny zlokalizowane są w obszarze przestrzeni publicznych – ustalenia zgodnie z § 13;
- 9) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 31 ust. 3;
- 10) obsługa komunikacyjna terenów **6U i 7U** z wyznaczonej w planie drogi publicznej **2KDD**.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8U** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej - usługi komercyjne;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – pomieszczenia gospodarcze, parkingi, stacje transformatorowe;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości rozbudowy i przebudowy istniejących budynków oraz realizację nowej zabudowy na zasadach określonych w niniejszym paragrafie; przy rozbudowie lub przebudowie istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego, budynków plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określony w **pkt 5** (w przypadku gdy forma budynku znacząco odbiega od wytycznych zawartych w **pkt 5**) wynikające z obowiązku zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (plan dopuszcza stosownie: innej maksymalnej wysokości budynku, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza również stosowanie dachów płaski, itp.);
- 4) realizacja przeznaczenia terenu w oparciu o istniejące i projektowane budynki i budowle;

- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
- a) przy lokalizacji zabudowy na terenie obowiązuje zachowanie obowiązującej linii zabudowy dla obiektów o funkcji podstawowej, która dla pozostałych obiektów lokalizowanych na działce stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy to dwie kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości od poziomu gruntu do kalenicy dachu 8,0 m,
  - c) budynki usługowe należy lokalizować jako wolnostojące z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej lub szeregowej,
  - d) dachy budynków usługowych należy projektować jako, dwu lub wielospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci w zakresie od 25<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>,
  - e) pomieszczenia gospodarcze i garażowe należy lokalizować jako wbudowane lub dobudowanych do bryły budynku usługowego,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,8,
  - g) zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów blaszanych,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy to 40% powierzchni działki lub zespołu działek do którego inwestor posiada tytuł prawny,
  - i) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni terenu,
  - j) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych w terenie, kolorystyka pokrycia dachowego wpisująca się w krajobraz; dopuszczalna kolorystyka to brąz i kolor ceramiki, całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich,
  - k) kolorystyka ścian jasna, pastelowa, dostosowana do koloru pokrycia dachowego (beżowa, kremowa, jasny zielony, jasny niebieski itp.) z dopuszczeniem akcentów kolorystycznych w tym: z wykorzystaniem materiałów o innej strukturze (drewno, kamień, cegła elewacyjna) lub akcentów barwnych,
  - l) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding) i blach trapezowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów i elementów kubaturowych znajdujących się na działce,
  - m) zakaz grodzienia, możliwość wygradzania formami przestrzennymi (donice, słupki, kwiatony itp.) do wysokości 60,0 cm;
- 6) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6;
- 7) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 31 ust. 3;
- 8) obsługa komunikacyjna terenu z wyznaczonej w planie drogi publicznej **3KDL** (ul. Piłsudskiego) oraz z wyznaczonej w planie drogi dojazdowej **3KDD**.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, wbudowane lub dobudowane do budynku

o funkcji podstawowej i tworzącej z nim zwartą całość architektoniczną, stanowiące maksimum 30% całkowitej powierzchni zabudowy, budynki i pomieszczenia gospodarcze i garażowe, stacje transformatorowe;

- 3) realizacja przeznaczenia terenu w oparciu o istniejące i projektowane budynki i budowle;
- 4) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości rozbudowy i przebudowy istniejących budynków oraz realizację nowej zabudowy na zasadach określonych w niniejszym paragrafie; przy rozbudowie lub przebudowie istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego, budynków plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określony w **pkt 5** (w przypadku gdy forma budynku znacząco odbiega od wytycznych zawartych w **pkt 5**) wynikające z obowiązku zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (plan dopuszcza stosownie: innej maksymalnej wysokości budynku przy zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza również stosowanie dachów płaskich, itp.);
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie:
    - nieprzekraczalnej linii zabudowy,
    - obowiązującej linii zabudowy dla budynków o funkcji podstawowej, która dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
    - pierzejowej linii zabudowy dla budynków o funkcji podstawowej, która dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - b) zakaz wznoszenia tymczasowych budynków blaszanych,
  - c) nowe budynki mieszkalne należy lokalizować przy granicy z działką sąsiednią – granice, w których plan dopuszcza lokalizację zabudowy o funkcji podstawowej – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej – maksimum jedna kondygnacja naziemna bez podpiwniczenia, z możliwością adaptacji poddasza na funkcje mieszkalne (poddasze użytkowe), rzędna parteru maksymalnie do 50,0 cm ponad poziomem terenu, całkowita wysokość budynku do kalenicy maksimum 8,0 m,
  - e) lokalizacja budynku mieszkalnego na działce z główną kalenicą równoległą do pasa drogowego z możliwością odchylenia wynikającego z prostopadłości kalenicy do granic bocznych działki, na której będzie posadowiony budynek,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6,
  - g) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach – maksimum 50% powierzchni działki,
  - h) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działek,
  - i) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu lub wielospadowe, o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 30°-45° z dopuszczeniem wykuszy, lukarn itp (dla działek narożnych plan dopuszcza stosowanie dachów wielospadowych),
  - j) lokalizacja garaży i pomieszczeń gospodarczych wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego i stanowiących z nim zwartą bryłę architektoniczną, plan

dopuszcza realizację garaży i budynków gospodarczych wolnostojących lub usytuowanych w granicy działki sąsiedniej, przy zachowaniu linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,

- k) dachy budynków gospodarczych i garaży należy projektować jako jedno, dwu lub czterospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci w zakresie do 40<sup>0</sup>,
  - l) wysokość garaży i budynków gospodarczych, lokalizowanych jako wolnostojące lub w granicy z działką sąsiednią - 1 kondygnacja użytkowa, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 6,0 m,
  - m) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, zalecana naturalna kolorystyka materiałów budowlanych pochodzenia mineralnego (preferowany – kolor ceramiki, czerwony, pomarańczowy), całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich,
  - n) kolorystyka budynków naturalna, dopasowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. biały, kremowy, jasny żółty), z wykorzystaniem materiałów naturalnych (takich jak kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
  - o) zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding) i blach trapezowych, jako materiału wykończeniowego elewacji;
- 6) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami określonymi w § 31 **ust. 3**;
- 7) fragment terenu **2MN** zlokalizowany jest w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – ustalenia zgodnie z § 11;
- 8) obsługa komunikacyjna terenów:
- a) dla terenu **1MN** – z dróg publicznych wyznaczonych w planie – **1KDL** (ul. Słowackiego) i/lub **2KDL** (ul. Żeromskiego), i/lub **3KDL** (ul. Piłsudskiego), i/lub **1KDD** (ul. Grunwaldzka),
  - b) dla terenu **2MN** – z dróg publicznych wyznaczonych w planie – **2KDL** (ul. Żeromskiego) i/lub **3KDL** (ul. Piłsudskiego), i/lub **1KDD** (ul. Grunwaldzka) i **1KDZ** (ul. Łódzka),
- 9) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3MN**, **4MN** i **5MN** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, wbudowane lub dobudowane do budynku o funkcji podstawowej i tworzącej z nim zwartą całość architektoniczną, stanowiące maksimum 40% całkowitej powierzchni zabudowy, stacje transformatorowe;
- 3) realizacja przeznaczenia terenu w oparciu o istniejące budynki istniejące i projektowane;
- 4) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości rozbudowy i przebudowy

istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie; przy rozbudowie lub przebudowie istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego, budynków plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określony w **pkt 5** (w przypadku gdy forma budynku znacząco odbiega od wytycznych zawartych w **pkt 5**) wynikające z obowiązku zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (plan dopuszcza stosownie: innej maksymalnej wysokości budynku przy zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza również stosowanie dachów płaskich, itp.);

5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie:
  - nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - obowiązującej linii zabudowy dla budynków o funkcji podstawowej, która dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
- b) zakaz wznoszenia tymczasowych budynków blaszanych,
- c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – maksimum dwie kondygnacje naziemne bez podpiwniczenia, przy czym druga kondygnacja stanowić powinna poddasze użytkowe, rzędna parteru maksymalnie do 60 cm ponad poziomem terenu, całkowita wysokość budynku do kalenicy maksimum 10,0 m,
- d) lokalizacja budynku mieszkalnego na działce z główną kalenicą równoległą do pasa drogowego z możliwością odchylenia wynikającego z prostopadłości kalenicy do granic bocznych działki, na której będzie posadowiony budynek,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6,
- f) powierzchnia zabudowy – maksimum 45% powierzchni działki lub zespołu działek do których inwestor posiada tytuł prawny,
- g) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
- h) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu lub wielospadowe, o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 30°-45° z dopuszczeniem wykuszy, lukarn itp.,
- i) lokalizację garaży i pomieszczeń gospodarczych wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego i stanowiących z nim zwartą bryłę architektoniczną, plan dopuszcza realizację garaży i budynków gospodarczych wolnostojących lub usytuowanych w granicy działki sąsiedniej, przy zachowaniu linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- j) dachy budynków gospodarczych i garaży należy projektować jako jedno, dwu lub czterospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie do 40°,
- k) wysokość garaży i budynków gospodarczych, lokalizowanych jako wolnostojące lub w granicy z działką sąsiednią - 1 kondygnacja użytkowa, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 6,0 m,
- l) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, dopuszczalna kolorystyka pokrycia dachowego to kolor

- ceramiki, czerwony, brązowy, i grafit, całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich,
- m) kolorystyka budynków naturalna, dopasowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. biały, kremowy, jasny żółty), z wykorzystaniem materiałów naturalnych (takich jak kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- n) zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding) i blach trapezowych, jako materiału wykończeniowego elewacji;
- 6) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami określonymi w § 31, **ust. 3**;
- 7) obsługa komunikacyjna terenów:
- a) dla terenu **3MN** – z drogi publicznej wyznaczonej w planie – **3KDL** (ul. Piłsudskiego),
- b) dla terenu **4MN** – z drogi publicznej wyznaczonej w planie – **1KDL** (ul. Słowackiego) – oraz dla działek istniejących, nie posiadających obsługi komunikacyjnej z drogi **1KDL** - plan dopuszcza obsługę z ulicy Zgierskiej – zlokalizowanej poza terenem opracowania,
- c) dla terenu **5MN** – z drogi publicznej wyznaczonej w planie – **4KDL** (ul. Kombatantów);
- 8) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6.

**§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNs plan ustala:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - szeregowa;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, wbudowane lub dobudowane do budynku o funkcji podstawowej i tworzące z nim zwartą całość architektoniczną, stanowiące maksimum 30% całkowitej powierzchni zabudowy, stacje transformatorowe;
- 3) realizacja przeznaczenia terenu w oparciu o istniejące budynki i budowle;
- 4) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości rozbudowy, przebudowy i odbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie:
    - nieprzekraczalnej linii zabudowy,
    - obowiązującej linii zabudowy dla budynków o funkcji podstawowej, która dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - b) zakaz wznoszenia tymczasowych budynków blaszanych,
  - c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – maksimum dwie kondygnacje naziemne, przy czym druga kondygnacja stanowić powinna poddasze użytkowe, rzędna parteru maksymalnie do 60 cm ponad poziomem terenu, całkowita wysokość budynku do

kalenicy maksimum 8,0 m,

- d) lokalizacja budynku mieszkalnego na działce z główną kalenicą równoległą do pasa drogowego z możliwością odchylenia wynikającego z prostopadłości kalenicy do granic bocznych działki, na której będzie posadowiony budynek,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,8,
  - f) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach – maksimum 65% powierzchni działki budowlanej;
  - g) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
  - h) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci w zakresie 20°-45° z dopuszczeniem wykuszy, lukarn itp.,
  - i) lokalizację garaży i pomieszczeń gospodarczych wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego i stanowiących z nim zwartą bryłę architektoniczną,
  - j) dopuszczalna kolorystyka pokrycia dachowego to kolor ceramiki, czerwony i brązowy, całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich,
  - k) kolorystyka budynków naturalna, dopasowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. biały, kremowy, jasny żółty), z wykorzystaniem materiałów naturalnych (takich jak kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
  - l) zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding) i blach trapezowych, jako materiału wykończeniowego elewacji;
- 6) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami określonymi w § 31 ust. 3;
  - 7) obsługa komunikacyjna dla terenu **1MN**s – z dróg publicznych wyznaczonych w planie – **1KDL** (ul. Słowackiego) i/lub **3KDL** (ul. Piłsudskiego);
  - 8) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MWk**, **2MWk** i **3MWk** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, kamienicowa;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – usługi komercyjne - budynki i pomieszczenia, budynki i pomieszczenia gospodarcze i garażowe, stacje transformatorowe (dla obiektów, które w stanie istniejącym w całości pełnią funkcje usługowe plan przewiduje możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
- 3) realizację przeznaczenia terenu w oparciu o istniejące i projektowane budynki i budowle – nowa i przebudowana zabudowa powinna harmonizować wysokością oraz formą z obiektami istniejącymi;
- 4) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości rozbudowy i przebudowy istniejących budynków oraz realizację nowej zabudowy na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;

- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
- a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie:
    - nieprzekraczalnej linii zabudowy,
    - obowiązującej linii zabudowy dla budynków o funkcji podstawowej, która dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
    - pierzejowej linii zabudowy dla budynków o funkcji podstawowej, która dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - b) zakaz wznoszenia tymczasowych budynków blaszanych,
  - c) nowe budynki mieszkalne należy lokalizować w granicy z działką sąsiednią – granice w których plan dopuszcza lokalizację zabudowy o funkcji podstawowej – zgodnie z rysunkiem planu, budynki usługowe można lokalizować jako wolnostojące lub w granicy działki,
  - d) wysokość zabudowy kamienicowej i usługowej – maksimum trzy kondygnacje naziemne z czego ostatnią kondygnację stanowi poddasze użytkowe, rzędna parteru maksymalnie do 50 cm ponad poziomem terenu, całkowita wysokość budynku do kalenicy maksimum 12,0 m,
  - e) lokalizacja budynku mieszkalnego na działce z główną kalenicą równoległą do pasa drogowego z możliwością odchylenia wynikającego z prostopadłości kalenicy do granic bocznych działki, na której będzie posadowiony budynek,
  - f) w kształtowaniu elewacji budynków o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej typu kamienicowego i budynków usługowych należy uwzględnić stosowanie gzymsów okapowych o formie schodkowej oraz stosowanie okien o proporcjach 2:3 w układzie pionowym („stojącym”) z podziałem wynikającym z tradycji historycznej – całkowity zakaz stosowania okien bez podziałów,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9,
  - h) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach – maksimum 50% powierzchni działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny (dla działki nr ew. 115/1 zlokalizowanej w terenie 1MWk plan dopuszcza maksymalną powierzchnię zabudowy na 70% powierzchni działki),
  - i) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny (dla działki nr ew. 115/1 zlokalizowanej w terenie 1MWk plan dopuszcza minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki),
  - j) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu lub wielospadowe, o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 20°-45° z dopuszczeniem wykuszy, lukarn itp.,
  - k) lokalizacja garaży i pomieszczeń gospodarczych wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego i stanowiących z nim zwartą bryłę architektoniczną, plan dopuszcza realizację garaży i budynków gospodarczych wolnostojących lub usytuowanych w granicy działki sąsiedniej, przy zachowaniu linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
  - l) dachy budynków gospodarczych i garaży należy projektować jako jedno, dwu lub

czterospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci w zakresie do 40<sup>0</sup>,

- m) wysokość garaży i budynków gospodarczych, lokalizowanych jako wolnostojące lub w granicy z działką sąsiednią - 1 kondygnacja użytkowa, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 6,0 m,
  - n) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, dopuszczalna kolorystyka pokrycia dachowego to kolor ceramiki i czerń,
  - o) kolorystyka budynków naturalna, dopasowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. biały, kremowy, jasny żółty), z możliwością wykorzystania akcentów barwnych i fakturowych jako elementów kształtowania elewacji, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
  - p) zakaz substandardowych materiałów wykończeniowych elewacji - okładzin winylowych typu siding i blach trapezowych;
- 6) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami określonymi w § 31 **ust. 3**;
- 7) tereny zlokalizowane są w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – ustalenia zgodnie z § 11;
- 8) tereny zlokalizowane są w obszarze przestrzeni publicznych – ustalenia zgodnie z § 13;
- 9) obsługa komunikacyjna terenów:
- a) dla terenu **1MWk** – z drogi publicznej wyznaczonej w planie – **4KDL** (ul. Kombatantów) dla działek istniejących, nie posiadających obsługi komunikacyjnej z drogi **4KDL** plan dopuszcza obsługę z ulicy Zgierskiej – zlokalizowanej poza terenem opracowania, ponadto plan dopuszcza obsługę komunikacyjną działek z dróg wewnętrznych posiadających bezpośrednie połączenie z drogą publiczną.
  - b) dla terenu **2MWk** – z drogi publicznej wyznaczonej w planie – **1KDZ** (ul. Łódzka), plan dopuszcza obsługę komunikacyjną działek z dróg wewnętrznych posiadających bezpośrednie połączenie z drogą publiczną.
  - c) dla terenu **3MWk** – z dróg publicznych wyznaczonych w planie **1KDZ** (ul. Łódzka) i/lub **3KDL** (ul. Piłsudskiego), plan dopuszcza obsługę komunikacyjną działek z dróg wewnętrznych posiadających bezpośrednie połączenie z drogą publiczną.;
- 10) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW** i **7MW** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – zieleń, parkingi, drogi wewnętrzne, ścieżki spacerowe, ścieżki rowerowe, ogródki jordanowskie, elementy małej architektury (np. ławeczki, słupy ogłoszeniowe, elementy informacji, poidelka, latarnie itp.);
- 3) realizacja funkcji terenu w oparciu o istniejące i projektowane budynki i budowle;

- 4) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie; przy rozbudowie lub przebudowie istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego, budynków plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określony w **pkt 5** (w przypadku gdy forma budynku znacząco odbiega od wytycznych zawartych w **pkt 5**) wynikające z obowiązku zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (plan dopuszcza stosownie: innej maksymalnej wysokości budynku przy zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza również stosowanie dachów płaskich, itp.);
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
- a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie:
    - nieprzekraczalnej linii zabudowy,
    - obowiązującej linii zabudowy dla budynków o funkcji podstawowej, która dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
    - pierzejowej linii zabudowy dla budynków o funkcji podstawowej, która dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - b) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – maksimum 5 kondygnacji, całkowita wysokość budynku do kalenicy maksimum 14,0m,
  - c) zakaz lokalizowania wolnostojącej zabudowy gospodarczej i wiat, plan dopuszcza realizację budynków garażowych,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna:
    - dla terenu **1MW** minimum 40% powierzchni terenu,
    - dla terenu **7MW** minimum 30 % powierzchni terenu,
  - f) powierzchnia zabudowy – maksimum 50% powierzchni terenu,
  - g) dachy budynków należy projektować jako dwu lub wielospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie do 35° z możliwością stosowania dachów płaskich – ukrytych za attyką, nowo realizowane obiekty powinny kontynuować formę architektoniczną obiektów sąsiadujących,
  - h) budynki garażowe należy lokalizować jako wolnostojące lub dowiązane do budynków o funkcji podstawowej, o maksymalnej wysokości do 6,0 m, o dachach jedno, dwu lub czterospadowych o kącie nachylenia do 35°,
  - i) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych w danym terenie, (nie dotyczy dachów płaskich), dopuszczalna kolorystyka to czerni, grafit, szary, brąz, kolor ceramiki,
  - j) zakaz stosowania sidingu i blach trapezowych jako materiału wykończeniowego elewacji,
  - k) w elewacji budynku zalecana kolorystyka neutralna i pastelowa, zakaz stosowania jaskrawych kolorów;

- 6) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6;
- 7) fragment terenu **7MW** zlokalizowany jest w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – ustalenia zgodnie z § 11;
- 8) obsługa komunikacyjna terenów:
  - a) dla terenu **1MW** – z drogi publicznej wyznaczonej w planie – **1KDL** (ul. Słowackiego) i/lub **3KDL** (ul. Piłsudskiego) oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie, posiadających bezpośrednie połączenie z drogą publiczną,
  - b) dla terenu **7MW** – z wyznaczonej w planie drogi publicznej – **3KDL** (ul. Piłsudskiego) i/lub **1KDZ** (ul. Łódzka) oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie, posiadających bezpośrednie połączenie z drogą **3KDL**;
- 9) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 31, ust. 3.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MW**, **3MW**, **4MW** i **5MW** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – zieleń, parkingi, drogi wewnętrzne, ścieżki spacerowe, ścieżki rowerowe, ogródki jordanowskie, elementy małej architektury (np. ławeczki, słupy ogłoszeniowe, elementy informacji, poidełka, latarnie itp.);
- 3) realizacja funkcji terenu w oparciu o istniejące i projektowane budynki i budowle;
- 4) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie:
    - nieprzekraczalnej linii zabudowy,
    - obowiązującej linii zabudowy dla budynków o funkcji podstawowej, która dla pozostałych budynków zlokalizowanych na działce stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - b) wysokość zabudowy mieszkaniowej – maksimum 5 kondygnacji, całkowita wysokość budynku do kalenicy maksimum 14,0m,
  - c) zakaz lokalizowania wolnostojącej zabudowy gospodarczej, garaży i wiat,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 45% powierzchni terenu,
  - f) powierzchnia zabudowy – maksimum 40% powierzchni terenu,
  - g) dachy budynków należy projektować jako dwu lub wielospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie do 35° z możliwością stosowania dachów płaskich – ukrytych za attyką, nowo realizowane obiekty powinny kontynuować formę architektoniczną obiektów sąsiadujących,
  - h) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych w danym terenie, dopuszczalna kolorystyka to czerń, grafit, szary, brąz, kolor ceramiki,

- i) zakaz stosowania sidingu jako materiału wykończeniowego,
  - j) przy projektowaniu budynku zalecane jest wykorzystanie rozwiązań wprowadzających rozróżnienie bryły – strukturalne, barwne lub fakturowe,
  - k) w elewacji budynku zalecana kolorystyka neutralna i pastelowa, zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
- 5) w terenie **2MW** należy wprowadzić nasadzenia zieleni izolacyjnej w układzie szpalerowym – równoległym do ul. Zgierskiej;
- 6) w terenie **5MW** – obowiązek nasadzeń zieleni izolacyjnej od strony terenu **8U**;
- 7) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6;
- 8) obsługa komunikacyjna terenów:
- a) dla terenu **2MW** – z drogi publicznej wyznaczonej w planie – **3KDL** (ul. Piłsudskiego) oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie, posiadających bezpośrednie połączenie z drogą publiczną,
  - b) dla terenu **3MW** – z dróg publicznych wyznaczonych w planie – **3KDL** (ul. Piłsudskiego) i/lub **4KDL** (ul. Kombatantów), i/lub z wyznaczonego w planie obszaru obsługi komunikacyjnej **1KDW/KS** oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie, posiadających bezpośrednie połączenie z drogą publiczną,
  - c) dla terenu **4MW** – z dróg publicznych wyznaczonych w planie – **4KDL** (ul. Kombatantów) i/lub **4KDD** oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie, posiadających bezpośrednie połączenie z drogą publiczną,
  - d) dla terenu **5MW** – z dróg publicznych wyznaczonych w planie – **3KDL** (ul. Piłsudskiego) i/lub **4KDL** (ul. Kombatantów), i/lub **2KDD**, i/lub **3KDD** z drogi wewnętrznej wyznaczonej w planie – **1KDW** oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie, posiadających bezpośrednie połączenie z drogą publiczną;
- 9) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 31 ust. 3.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MW** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – usługi komercyjne, zieleń, parkingi, drogi wewnętrzne, elementy małej architektury np. ławeczki, słupy ogłoszeniowe, elementy informacji, poidelka, latarnie itp.;
- 3) realizacja funkcji terenu w oparciu o istniejące i projektowane budynki i budowle;
- 4) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu,
  - b) wysokość zabudowy mieszkaniowej – maksimum 4 kondygnacji, całkowita wysokość budynku do kalenicy maksimum 14,0m,
  - c) zakaz lokalizowania wolnostojącej zabudowy gospodarczej, garaży i wiat,

- d) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni terenu,
  - f) powierzchnia zabudowy maksimum 35% powierzchni terenu,
  - g) dachy budynków należy projektować jako dwu lub wielospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie do 35° z możliwością stosowania dachów płaskich – ukrytych za attyką, nowo realizowane obiekty powinny kontynuować formę architektoniczną obiektów sąsiadujących,
  - h) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych w danym terenie, (nie dotyczy dachów płaskich) dopuszczalna kolorystyka to czerń, grafit, szary, brąz, kolor ceramiki,
  - i) zakaz stosowania sidingu jako materiału wykończeniowego,
  - j) przy projektowaniu bryły budynku zalecane jest wykorzystanie rozwiązań wprowadzających rozróżnienie bryły – strukturalne, barwne, lub fakturowe,
  - k) w elewacji budynku zalecana kolorystyka neutralna i pastelowa, zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
- 5) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6;
- 6) obsługa komunikacyjna terenu **6MW** – z drogi publicznej wyznaczonej w planie – **3KDL** (ul. Piłsudskiego) i/lub **3KDD** oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie, posiadających bezpośrednie połączenie z drogą publiczną;
- 7) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 31 ust. 3.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW/KS** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obsługa komunikacji – droga wewnętrzna i parking powierzchniowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zielen, stacje trafo;
- 3) całkowity zakaz realizacji zabudowy;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30%.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1E do 4E** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń infrastruktury technicznej - obiekty elektroenergetyki (stacje trafo);
- 2) realizacja urządzeń i obiektów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9;
- 4) powierzchnia zabudowy maksimum 90% powierzchni działki;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna minimum 5%.

## ROZDZIAŁ 5

## Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 31. 1. Plan ustala następujące zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu wyznaczając:

- 1) system ulic ogólnodostępnych, obsługujących komunikacyjnie obszar planu, w skład których wchodzi drogi publiczne podzielone ze względów funkcjonalno – technicznych na klasy:
  - a) KDZ – droga zbiorcza,
  - b) KDL – droga lokalna,
  - c) KDD – droga dojazdowa;
- 2) w planie wyznaczono drogi:

Lp	Klasa drogi	Klasa ulicy/nazwa ulicy	Projektowana szerokość w liniach rozgraniczających (w m.)	Przekrój poprzeczny	Uwagi
1.	<b>1KDZ</b>	<b>Z</b> – droga zbiorcza/wojewódzka – ulica Łódzka - istniejąca	23,0	jednojezdniowy – dwupasowy	ruch drogowy na skrzyżowaniu drogi <b>3KDD z 1KDZ</b> powinien odbywać się jedynie z drogi <b>3KDD</b> na drogę <b>1KDZ</b>
2.	<b>1KDL</b>	<b>L</b> – droga lokalna/gminna - ul. Słowackiego - istniejąca	19,0	jednojezdniowy – dwupasowy	Plan wprowadza obowiązek realizacji miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulicy, z możliwością wykorzystania ich w sytuacjach awaryjnych i manewrowych dla sprzętu ratowniczego
3.	<b>2KDL</b>	<b>L</b> – droga lokalna/gminna - ul. Żeromskiego - istniejąca	12,0	jednojezdniowy – dwupasowy	
4.	<b>3KDL</b>	<b>L</b> – droga lokalna/gminna – ul. Piłsudskiego – istniejąca	18,0	jednojezdniowy – dwupasowy	Plan wprowadza obowiązek realizacji miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulicy
5.	<b>4KDL</b>	<b>L</b> – droga lokalna/gminna - Al. Kombatantów – istniejąca	24,0	jednojezdniowy – dwupasowy	Plan wprowadza obowiązek realizacji miejsc postojowych w liniach

					rozgraniczających ulicy
6.	<b>1KDD</b>	<b>D</b> – droga dojazdowa/gminna - ul. Grunwaldzka - istniejąca	12,0	jednojezdniowy – dwupasowy	Plan wprowadza obowiązek realizacji miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulicy
7.	<b>2KDD</b>	<b>D</b> – droga dojazdowa/gminna - projektowana	10,0 – 15,0 zmienny przekrój – zgodnie z rysunkiem planu	jednojezdniowy – dwupasowy	
8.	<b>3KDD</b>	<b>D</b> – droga dojazdowa/gminna -projektowana	10,0	jednojezdniowy – dwupasowy	ruch drogowy na skrzyżowaniu drogi <b>3KDD z 1KDZ</b> powinna odbywać się jedynie z drogi <b>3KDD</b> na drogę <b>1KDZ</b>
9.	<b>4KDD</b>	<b>D</b> – droga dojazdowa/gminna - projektowana	18,0	jednojezdniowy – dwupasowy	

3) ponadto plan wyznacza:

- a) ciąg pieszy (z możliwością wjazdu gospodarczego) oznaczony na rysunku planu symbolem **1KP** o minimalnej szerokości 6,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) drogę wewnętrzną oznaczoną **1KDW**.
- 4) parametry narożnych ścież linii rozgraniczających na skrzyżowaniach ulic określono w sposób graficzny na rysunku planu.
- 5) parametry techniczne poszczególnych klas dróg (ulic) oraz parametry narożnych ścież linii rozgraniczających na skrzyżowaniu ulic powinny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

**2.** Dla terenów, o których mowa w **ust. 1 pkt 2 i 3** plan ustala możliwość lokalizacji elementów małej architektury, wyposażenie ulicy w przystanki, miejsca postojowe, obiekty obsługi komunikacyjnej, lokalizację urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej i zieleni, jako przeznaczenie uzupełniające.

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

1) w terenach o funkcji usługowej i produkcyjnej minimum:

- a) dla obiektów usługowych – usług komercyjnych i sakralnych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,2 stanowiska na każde samodzielne mieszkanie, z uwzględnieniem 5% stanowisk dla osób niepełnosprawnych; plan dopuszcza bilansowanie miejsc postojowych dla zabudowy wielorodzinnej w przestrzeni publicznej ulic obsługujących teren przeznaczony pod zabudowę,

- c) dla terenów obsługi sportu i rekreacji minimum 10 miejsc parkingowych, w przypadku realizacji zabudowy kubaturowej – z zachowaniem przelicznika 1 miejsce na 4 widzów;
  - d) plan dopuszcza możliwość bilansowania miejsc parkingowych w przestrzeni ulic
- 2) w terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - 2 stanowiska, i jednorodzinną szeregową - 1 stanowisko.

## ROZDZIAŁ 6

### Ustalenia szczegółowe w zakresie uzbrojenia

**§ 32. 1.** Plan ustala zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia, na warunkach określonych poprzez właściwego dla danej sieci (systemu) zarządcę.

**2.** Adaptacja w liniach rozgraniczających ulic, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, ze względu na stan techniczny lub na kolizję z uzbrojeniem liniowym istniejącym w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi.

**3.** Plan ustala lokalizację projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych dotyczących uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji, w liniach rozgraniczających ulic, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości do przepisów odrębnych w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi.

**4.** Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy kontenerowe stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem (z wyjątkiem terów 1Uk i 1MWk – 3MWk) pod warunkiem, że uciążliwość tych urządzeń nie będzie wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

**§ 33.** W zakresie **zaopatrzenia w wodę** plan ustala:

- 1) jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę - miejską sieć wodociągową;
- 2) plan ustala konieczność wyposażenia (projektowanej i rozbudowywanej) sieci wodociągowej w hydranty p. poż. zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) w celu zapewnienia dostępu do wody na całym obszarze sieć wodociągową należy projektować zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych;
- 4) w celu zapewnienia zaopatrzenia w wodę w warunkach kryzysowych, budowę odcinków sieci domykających pierścienie (obwody) sieci zasilających.

**§ 34.** W zakresie **odprowadzenia ścieków sanitarnych** plan ustala:

- 1) docelowo odprowadzanie ścieków bytowo – gospodarczych do miejskiej sieci kanalizacyjnej i unieszkodliwianie ich na oczyszczalni GOŚ ŁAM;
- 2) obowiązek podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej po jej oddaniu do użytkowania, z jednoczesną likwidacją szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne;

- 3) do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji rozdzielczej, plan dopuszcza odprowadzanie ścieków do atestowanych szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników do punktu zlewnego;
- 4) zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

**§ 35. W zakresie odprowadzenia wód opadowych plan ustala:**

- 1) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo usługowej (przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicy własnych działek);
- 2) odprowadzenie wód opadowych z jezdni ulic, chodników, ścieżek rowerowych i terenów utwardzonych przez urządzenia ściekowe (płaskie, korytkowe lub kryte) i studzienki do kanalizacji deszczowej, a do czasu jej wybudowania przykanalikiem lub ściekiem przychodnikowym do rowu przydrożnego, itp., preferowane jest wykorzystywanie tych wód opadowych w obiegach zamkniętych - z zachowaniem zasady, aby zatrzymać na miejscu wszystkie odpływy, które ze względu na swoje zanieczyszczenie nie wymagają odprowadzenia do kanalizacji i wykorzystać je, a nadmierne odpływy rozsączyć w gruncie lub dążyć do opóźnienia odprowadzania wód opadowych do wód otwartych;
- 3) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych oraz parkingów;
- 4) plan nakazuje kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych na teren poza granicami własności.

**§ 36. W zakresie zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, plan ustala:**

- 1) zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłej;
- 2) w przypadku braku możliwości włączenia w sieć ciepłowniczą miejską plan dopuszcza możliwość zaopatrzenia w ciepło z lokalnych kotłowni i indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania kotłów posiadających certyfikaty bezpieczeństwa ekologicznego z zastosowaniem paliw grzewczych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin (tj. np. gazu przewodowego, oleju niskosiarkowego, energii elektrycznej itp.);
- 3) plan dopuszcza zaopatrzenie ze źródeł odnawialnych.

**§ 37. Plan ustala w zakresie zaopatrzenia w gaz:**

- 1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) rozbudowa sieci gazowej na warunkach określonych przez właściwy zakład gazowniczy;
- 3) zasady budowy gazociągów w ulicach muszą być zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem określającym warunki techniczne, jakim winny odpowiadać sieci gazowe;
- 4) dostawy gazu ziemnego do nowych odbiorców będą możliwe o ile zostaną spełnione

kryteria ekonomiczne dla dostawy gazu oraz zawarte odpowiednie porozumienia z odbiorcami;

- 5) na terenach zabudowy jednorodzinnej, lokalizację szafek gazowych otwieranych na zewnątrz od strony ulicy, w granicy ogrodzeń. Linia ogrodzenia winna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu. Na terenach pozostałych lokalizacja szafek w miejscach uzgodnionych z zarządcą sieci;
- 6) w przypadku kolizji istniejącego gazociągu z projektowanym układem komunikacyjnym wymagana jest przebudowa gazociągu poza pas jezdni.

**§ 38. Plan ustala w zakresie zaopatrzenie w energię elektryczną :**

- 1) zasilanie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci napowietrzno-kablowej średniego i niskiego napięcia, bezpośredni dosył energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 2) rozbudowę sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym;
- 3) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic;
- 4) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV na terenach przeznaczonych pod zabudowę, przy linii rozgraniczającej ulicy z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej;
- 5) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV słupowych w liniach rozgraniczających ulic;
- 6) przebudowa istniejącej sieci elektroenergetycznej kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym może być zrealizowana w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci wg przepisów odrębnych.

**§ 39. 1. Plan ustala w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:**

- 1) obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i projektowanej sieci w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) obowiązek zabezpieczenia możliwości przygotowania łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych;
- 3) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego.

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

**3.** Plan ustala zakaz lokalizacji wysokościowych wież oraz stacji bazowych telefonii komórkowej (także stacji lokalizowanych na dachach obiektów) w obrębie całego terenu opracowania.

**§ 40.** W zakresie **usuwania nieczystości stałych** plan ustala selekcję i gromadzenie odpadów i nieczystości stałych w wyznaczonych na działkach lub zespołach działek

urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym przez gminę.

## ROZDZIAŁ 7 Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 41. Wysokość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości plan ustala:

- 1) na **5%** wzrostu wartości nieruchomości dla całego terenu;
- 2) na **0%** wzrostu wartości nieruchomości dla terenów będących własnością miasta Konstantynowa Łódzkiego.

§ 42. Wykonanie niniejszej uchwały powierza Burmistrzowi Konstantynowa Łódzkiego.

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