

**UCHWAŁA NR XXXIV / 378 / 09**  
**RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM**  
**z dnia 19 lutego 2009 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantinowa Łódzkiego w obrębie geodezyjnym K-17, pomiędzy ulicami Warzywniczą, przedłużeniem ulicy Warzywniczej w kierunku północnym, Spółdzielczą, Łódzką i granicą administracyjną miasta Konstantinowa Łódzkiego**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Dz. U. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Dz. U. nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Dz. U. Nr 45, poz. 319, z 2007 r. Dz. U. Nr 225, poz. 1635, Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 i Nr 201, poz. 1237) 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. Dz. U. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Dz. U. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Dz. U. Nr 117, poz. 128, Nr 146, poz. 1055, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Dz. U. Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458) w związku z Uchwałą nr IX/117/07 Rady Miejskiej w Konstantinowie Łódzkim z dnia 29 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantinowa Łódzkiego, **Rada Miejska w Konstantinowie Łódzkim uchwala, co następuje:**

**DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu**

**§ 1. 1.** Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantinowa Łódzkiego, dla terenu ograniczonego ulicami: ul. Warzywniczą i ulicą będącą przedłużeniem ulicy Warzywniczej w kierunku północnym, ul. Łódzką, ul. Spółdzielczą i granicą administracyjną miasta Konstantinowa 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 1:2000, będący integralnym załącznikiem 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, wyznaczają:

- 1) od północy – granica administracyjna miasta Konstantinowa Łódzkiego,

- 2) od zachodu – zachodnia granica istniejącej ulicy Spółdzielczej,
- 3) od wschodu – wschodnia granica istniejącej ulicy Warzywniczej, dalej wschodnia granica działki o nr ewid. 2/18 i działki o nr ewid. 2/7,
- 4) od południa – południowa granica istniejącej ulicy Łódzkiej.

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

- 1) ustalenie zasad udostępniania i kształtowania terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną z dopuszczonymi usługami oraz usługową, mających na celu umożliwienie przestrzennego rozwoju miasta Konstąntynowa Łódzkiego, z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju,
- 2) ustalenie zasad udostępniania przestrzeni publicznych w postaci terenów zieleni publicznej, ogólnodostępnej,
- 3) określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni terenów miejskich, szczególnie wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz nadanie nowych form przestrzennych w strefach ogólnodostępnych i prywatnych 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 Konstąntynowa Łódzkiego, dla terenu ograniczonego ulicami: ul. Warzywniczą i ulicą będącą przedłużeniem ulicy Warzywniczej w kierunku północnym, ul. Łódzką, ul. Spółdzielczą i granicą administracyjną miasta, które stanowią przepisy gminne,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Konstąntynowie Łódzkim, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1: 2000, będącym integralnym załącznikiem nr 1 do niniejszej Uchwały,
- 4) terenie - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe,
- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę,
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej lub w zespole działek budowlanych i obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej lub zespole działek budowlanych,
- 7) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, dojścia piesze, miejsca gromadzenia odpadów, place manewrowe, zieleń i elementy małej architektury, place zabaw dla dzieci, śmietniki, oraz określone rodzaje przeznaczenia i urządzenia terenu w zakresie ustalonym w dziale III - ustalenia szczegółowe planu,

- 8) 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 wykluczeniem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) a także reklam o charakterze informacji komercyjnej (o działalności obiektów i podmiotów zlokalizowanych na danej nieruchomości) oraz miejsc parkingowych. Linia nieprzekraczalna zabudowy nie obowiązuje w przypadku lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, urządzeń stacji paliw i innych urządzeń związanych z obsługą infrastruktury technicznej),
- 9) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, w rozumieniu zabudowanej budynkami działki gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce,
- 10) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu,
- 11) 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,
- 12) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu,
- 13) gruncie rodzimym - należy przez to rozumieć poziom gruntu i jego stan wysokościowy wskazany na mapie rysunku planu (na załączniku nr 1),
- 14) froncie działki – należy przez to rozumieć bok działki stanowiący bezpośrednią granicę z ulicą lub drogą wewnętrzną,
- 15) usługach - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności nie związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi,
- 16) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć usługi nie stanowiące usług w rozumieniu celu publicznego,
- 17) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których ewentualna uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami szczególnymi nie przekracza terenu inwestycji, ani nie powoduje innych uciążliwości dla sąsiadów,
- 18) przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska,
- 19) reklamie - należy przez to rozumieć formy przestrzenne o charakterze reklamowym (np.: tablice, słupy, banery, szyldy, bilbordy, itp.) niosące przekaz informacyjny mogący wywierać wpływ na ludzką percepcję, trwale lub czasowo usytuowane w miejscach

widocznych z (perspektywy) terenów publicznych, jednocześnie nie stanowiące elementu lokalnego systemu informacji turystycznej, oznakowania nazw i numerów ulic, szyldów zwyczajowo przyjętych do oznakowania siedzib organizacji państwowych lub samorządowych (np. urzędów, szkół, szpitali, parafii, itp.) oraz nie wymagające uregulowań odrębnymi przepisami; z wyłączeniem urzędzeń małej architektury umieszczanych w przestrzeni publicznej, służących do celów informacyjnych społeczności lokalnej.

## **DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE PLANU**

### **Rozdział 2. Ustalenia ogólne dla wszystkich terenów**

**§ 4. 1.** Dla całego obszaru objętego Uchwałą plan ustala:

- 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające terenów określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- 3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 7) zasady kształtowania przestrzeni publicznych w formie zieleni publicznej i usług publicznych,
- 8) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, powierzchnię biologicznie czynną oraz gabaryty obiektów i wskaźniki zabudowy,
- 9) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 10) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz rozbudowy systemu komunikacyjnego w obszarze obowiązywania ustaleń planu oraz wskaźniki w zakresie komunikacji dotyczące miejsc parkingowych dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego,
- 11) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu,
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

**2.** Ustalenia planu określone są w treści niniejszej Uchwały oraz na rysunku planu.

**3.** Plan nie ustala granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 5.1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) rowy melioracyjne,
- 5) granica zasięgu występowania urządzeń melioracyjnych,
- 6) strefy zieleni urządzonej,
- 7) granica konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej,
- 8) strefa izolacji akustycznej w postaci zieleni wysokiej,
- 9) przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter postulowany lub informacyjny.

§ 6. 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 wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MW**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN**,
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**,
- 4) tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami **Up**,
- 5) teren zabudowy usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku symbolem **US**,
- 6) tereny zieleni publicznej, oznaczone na rysunku symbolami **ZP**,
- 7) tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ**,
- 8) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL**,
- 9) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD**,
- 10) teren ciągu pieszo – jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDP**.

§ 7.1. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

2. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery poszczególnych terenów o danym przeznaczeniu podstawowym.

§ 8. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych określonych dla całego obszaru objętego planem (dział II, rozdział 2), oraz według ustaleń szczegółowych w zakresie obsługi komunikacyjnej (dział III, rozdział 3), w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną (dział III, rozdział 4) oraz w zakresie ich przeznaczenia, użytkowania, podziału i ochrony (dział III, rozdział 5).

## **DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU**

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej**

§ 9. Plan ustala następujące zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu poprzez:

- 1) system dróg ogólnodostępnych, obsługujących komunikacyjnie obszar planu, w skład których wchodzi drogi o następujących klasach technicznych:
  - a) **KDZ** – droga zbiorcza,
  - b) **KDL** - droga lokalna,
  - c) **KDD** – droga dojazdowa.
- 2) dla terenów przestrzeni dróg ogólnodostępnych plan ustala:
  - a) dla drogi (fragment ulicy Spółdzielczej) oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ** - klasę drogi „Z” – zbiorczą o szerokości w liniach rozgraniczających 25m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową,
  - b) dla drogi (fragment ulicy Spółdzielczej) oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDZ** - klasę drogi „Z” – zbiorczą o szerokości w liniach rozgraniczających od 20m do 23m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową, z poszerzeniami na skrzyżowanie typu rondo z drogami oznaczonymi symbolami 5KDL oraz 3KDL,
  - c) dla drogi (ulicy Łódzkiej) oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDZ** - klasę drogi „Z” – zbiorczą, o szerokości w liniach rozgraniczających 20m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową,
  - d) dla drogi (ulicy Warzywniczej i jej przedłużenia w kierunku północnym) oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** - klasę drogi „L” – lokalną, o szerokości w liniach rozgraniczających 15m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową; plan ustala zachodnią linię rozgraniczającą drogi,
  - e) dla drogi (ulicy Warzywniczej) oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDL** - klasę drogi „L” – lokalną, o szerokości w liniach rozgraniczających 15m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową; plan ustala zachodnią linię rozgraniczającą drogi,
  - f) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDL** - klasę drogi „L” – lokalną, o szerokości w liniach rozgraniczających 20m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową,
  - g) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KDL** - klasę drogi „L” – lokalną, o szerokości w liniach rozgraniczających 15m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową,
  - h) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **5KDL** - klasę drogi „L” – lokalną, o szerokości w liniach rozgraniczających 15m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową,
  - i) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD** - klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 12m i 10 m zgodnie z rysunkiem

planu; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową,

- j) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD** - klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 12m - jednojezdniową, dwupasową,
- k) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDD** - klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 12m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową,
- l) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KDD** - klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową; zakończoną placem manewrowym do zawracania,
- m) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **5KDD** - klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 12m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową,
- n) dla ciągu pieszo - jezdniowego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDP** szerokość w liniach rozgraniczających zgodnych z istniejącym stanem granic własności z poszerzeniem przy włączeniu w ulicę Łódzką do szerokości zgodnej z rysunkiem planu.

2. Plan dopuszcza dodatkowe pasy ruchu, w ramach realizacji skrętów, poszerzeń ulicy lub zjazdów na nieruchomości.

3. Plan dopuszcza obsługę działek budowlanych (z wyjątkiem działek na terenach oznaczonych symbolami **1MN** i **2MN**, **1Up**, **2Up** oraz **1US**) z dróg wewnętrznych nie oznaczonych w planie, wytyczonych przy dokonywaniu podziału wtórnego z obowiązkiem ustalenia minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających tych dróg nie mniejszej niż 10m. Przy dokonywaniu podziału wtórnego w celu wyznaczenia dróg wewnętrznych nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej oraz ustalenia określające prostopadłość i równoległość nowych granic podziału działki, przyjętew ustaleniach szczegółowych dla terenów w zakresie podziału nieruchomości.

4. Plan ustala możliwość wykonania bezkolizyjnego przejścia dla pieszych w terenie oznaczonym symbolem **3KDZ**, mającego na celu połączenie komunikacyjne, piesze pomiędzy terenem zieleni publicznej (oznaczonym na rysunku planu symbolem **3ZP**) a terenem usług oświaty (poza granicami objętymi ustaleniami planu).

5. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg, plan zakazuje lokalizacji nowych budynków i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego; plan dopuszcza lokalizację zieleni, rowów odwadniających, elementów małej architektury, pojemników na odpady, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: przystanków komunikacji zbiorowej, torów tramwajowych w ulicach o szerokości min. 20m, ogólnodostępnych pasów postojowych, parkingów, ścieżek rowerowych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją tras oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg.

6. W zakresie wyposażenia dróg w infrastrukturę techniczną plan ustala:

- 1) zachowanie 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,

- 2) obowiązek lokalizacji projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji, w liniach rozgraniczających dróg, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości wynikających z przepisów odrębnych,
- 3) obowiązek realizacji systemu uzbrojenia na warunkach określonych poprzez właściwego zarządcę dla danej sieci (systemu).

**7.** W zakresie wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów:

- 1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – minimum 1,2 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
- 2) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – minimum 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
- 3) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową (komercyjną i usługową – usługi publiczne) – minimum 1 miejsce parkingowe / 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 4) dla terenów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m<sup>2</sup> – 20-30 miejsc parkingowych / 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 5) dla obiektów gastronomii (realizowanej w ramach usług publicznych i usług komercyjnych) – minimum 1 miejsce parkingowe / każde 4 miejsca konsumenckie,
- 6) dla obiektów hotelowych (realizowanych w ramach usług komercyjnych) - minimum 1 miejsce parkingowe / każde 2 miejsca noclegowe,
- 7) dla terenów o przeznaczeniu publicznym (zieleń publiczna) – minimum 15 miejsc parkingowych / na każdy teren.

**8.** W zakresie wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów plan ustala możliwość lokalizacji miejsc postojowych w odległości nie mniejszej niż 1m od linii rozgraniczających dróg.

**9.** W zakresie wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów plan ustala możliwość lokalizacji miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi o klasie dojazdowej lub lokalnej - za zgodą zarządcy drogi. Plan dopuszcza możliwość bilansowania miejsc postojowych wymaganych w ramach poszczególnych terenów w liniach rozgraniczających dróg.

**10.** Plan ustala obowiązek zagospodarowania i urządzenia powierzchni terenu przestrzeni ogólnodostępnych w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym.

**11.** W zakresie lokalizacji reklam i informacji komercyjnej w terenach dróg plan ustala:

- 2) zakaz lokalizacji reklam o powierzchni większej niż 3m<sup>2</sup> jednej powierzchni reklamowej,
- 3) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w mieście,
- 4) zakaz malowania napisów reklamowych bezpośrednio na ogrodzeniach dostępnych z przestrzeni dróg ogólnodostępnych i wewnętrznych.

**12.** W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków plan ustala obowiązek uzgodnienia konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego na etapie pozwolenia

na budowę lub zgłoszenia, wszystkich prac ziemnych związanych z drogowymi inwestycjami liniowymi dłuższymi niż 50 m i szerszymi niż 50 cm, z właściwym konserwatorem zabytków.

#### **Rozdział 4. Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi** **w infrastrukturę techniczną**

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

2. Plan ustala możliwość zachowania sieci 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.

3. Plan ustala obowiązek lokalizacji projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji, w liniach rozgraniczających ulic oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości wynikających z przepisów odrębnych (z wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U**, **2Up** i **3ZP**).

4. Na terenach **1U**, **2Up** i **3ZP** plan dopuszcza lokalizację projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów.

5. 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, pod warunkiem, że uciążliwość tych urządzeń nie będzie wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

6. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków plan ustala obowiązek uzgodnienia konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, wszystkich prac ziemnych związanych z infrastrukturalnymi inwestycjami liniowymi dłuższymi niż 50 m i szerszymi niż 50 cm, z właściwym konserwatorem zabytków.

§ 11. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) obowiązek zaopatrzenia terenu w wodę z sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i projektowaną rozbudowę sieci wodociągowej stosownie do potrzeb lokalnych, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestora sieci,
- 2) przy rozbudowie i budowie wodociągów należy uwzględniać wymogi dotyczące p.poż. zaopatrzenia wodnego, w szczególności lokalizację hydrantów p.poż. oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych,
- 3) zaopatrzenie w wodę na cele p.poż. w ilościach przekraczających wydajność komunalnej sieci wodociągowej, należy zapewnić poprzez budowę zbiorników retencyjnych, zbiorników przeciwpożarowych lub indywidualnych ujęć wody.

§ 12. 1. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo - gospodarczych plan ustala:

- 1) obowiązek odprowadzania ścieków bytowo - gospodarczych w systemie kanalizacji zbiorczej, poprzez projektowaną sieć kanalizacyjną,
- 2) obowiązek podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu,
- 3) odbiornikiem ścieków będzie istniejący kolektor sanitarny V, zlokalizowany w ulicy Warzywniczej i jej projektowanym przedłużeniu, a docelowo Grupowa Oczyszczalni Ścieków w Łodzi.

**2.** Plan ustala zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

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

- 1) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów dróg i terenów usługowych (**1U, 1Up, 2Up**) do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
- 2) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicy własnych działek i do istniejących rowów odwadniających, a następnie systemem rowów odwadniających do wód płynących,
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów o podstawowym przeznaczeniu mieszkaniowym i z terenów zieleni publicznej:
  - a) do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) na terenie własnej działki (lub zespołu działek) powierzchniowo do gruntu lub do zbiornika na wody opadowe,
  - c) do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej i powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki (lub zespołu działek) lub do zbiornika na wody opadowe (system mieszany),
- 4) obowiązek, z utwardzonych terenów dróg, odprowadzania podczyszczonych wód opadowych przez urządzenia ściekowe (płaskie, korytkowe lub kryte) i studzienki do kanalizacji deszczowej, a do czasu jej wybudowania przykanalikiem lub ściekiem podchodnikowym do rowu przydrożnego, itp.,
- 5) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed sływem powierzchniowym wód opadowych na teren poza granicami własności,
- 6) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych, parkingów.

**§ 14.** W zakresie elektroenergetyki plan ustala:

- 1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej:
  - a) istniejąca sieć napowietrzno – kablowa średniego SN-15kV i niskiego napięcia,
  - b) projektowana stacja napowietrzno – rozdzielcza 110/15 kV RPZ „Srebrna Dąbrowa”,
- 2) zasilanie w energię elektryczną odbiorców w zabudowie wielorodzinnej i usługowej z sieci kablowej średniego i niskiego napięcia; zasilanie w energię elektryczną odbiorców w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z sieci kablowej średniego napięcia

i kablowo – napowietrznej niskiego napięcia; bezpośrednia dostawa energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia,

- 3) budowę sieci urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w oparciu o warunki przyłączenia i umowy przyłączeniowe zawierane przez właściwy Zakład Energetyczny z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci. Ilość i lokalizacja stacji trafo SN/nn będzie wynikać ze zgłoszenia zaopatrzenia na moc w realizowanych inwestycjach,
- 4) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi ulic na wydzielonych działkach z bezpośrednim dostępem do dróg ogólnodostępnych,
- 5) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy linii rozgraniczającej ulicy pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy,
- 6) przebudowę istniejącej stacji transformatorowej SN/nn, która koliduje z projektowaną drogą, oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDZ**, poza linię rozgraniczającą drogi,
- 7) rezerwę terenu dla w/w stacji na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1U**, na działce o powierzchni minimum  $82\text{m}^2$  z bezpośrednim dostępem do drogi ogólnodostępnej,
- 8) rezerwę terenu dla stacji transformatorowej SN/nn, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1MW**, w rejonie skrzyżowania ulicy Spółdzielczej (oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDZ**) z ulicą projektowaną (oznaczoną na rysunku planu symbolem **3KDL**), na działce o powierzchni minimum  $80\text{m}^2$  z bezpośrednim dostępem do drogi ogólnodostępnej,
- 9) rezerwę terenu dla stacji transformatorowej SN/nn, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2MW**, w rejonie skrzyżowania ulicy Warzywniczej (oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL**) z ulicą projektowaną (oznaczoną na rysunku planu symbolem **4KDL**), na działce o powierzchni minimum  $80\text{m}^2$  z bezpośrednim dostępem do drogi ogólnodostępnej,
- 10) wielkość działki przeznaczonej pod lokalizację stacji transformatorowej SN/nn może być większa, jeżeli budynek stacji zlokalizowany będzie inaczej niż w linii rozgraniczającej z drogą.

#### § 15. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia,
- 2) rozbudowę sieci gazowej na warunkach określonych przez właściwy Zakład Gazowniczy,
- 3) zasady budowy gazociągów w drogach muszą być zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem określającym warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
- 4) dostawy gazu ziemnego do nowych odbiorców będą możliwe o ile zostaną spełnione kryteria ekonomiczne dla budowy sieci gazowej oraz zawarte odpowiednie porozumienia z odbiorcami lub z gminą,
- 5) na terenach zabudowy jednorodzinnej, lokalizację szafek w granicy ogrodzeń otwieranych na zewnątrz od strony drogi; linia ogrodzenia powinna przebiegać minimum 1 m od gazociągu; w przypadku braku ogrodzenia w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci,

- 6) na terenach zabudowy wielorodzinnej i usługowej lokalizacja szafek w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci.

**§ 16.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w energię ciepłą z:
  - a) lokalnych kotłowni wolnostojących lub wbudowanych w budynki mieszkaniowe wielorodzinne lub usługowe,
  - b) indywidualnych źródeł ciepła wbudowanych w budynki mieszkaniowe jednorodzinne lub usługowe,
  - c) możliwość zaopatrzenia w energię z miejskiej sieci wody gorącej,
- 2) obowiązek stosowania paliw ekologicznych, zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin,
- 3) możliwość zaopatrzenia w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych tj. energia słońca, biomasy i inne.

**§ 17.** W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego,
- 2) obowiązek zapewnienia łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych,
- 3) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

**§ 18.** W zakresie gospodarki odpadami plan ustala:

- 1) obowiązek gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy,
- 2) gromadzenie i selekcję odpadów w minimum 3 typach oznaczonych pojemników:
  - a) na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,
  - b) surowce wtórne,
  - c) odpady organiczne przeznaczone do kompostowania.

## **Rozdział 5. Ustalenia szczegółowe dla terenów w zakresie ich przeznaczenia, użytkowania, podziału i ochrony**

**§ 19.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1MW do 4MW**

**1.** W zakresie przeznaczenia terenu plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, wbudowane w parterze budynku o funkcji podstawowej i tworzącej z nim zwartą całość architektoniczną, stanowiące maksimum 30

% całkowitej powierzchni zabudowy, wolnostojące budynki towarzyszące dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym, drogi wewnętrzne, lokalne zbiorniki retencyjne, zbiorniki powierzchniowe, boiska i urządzenia sportowe, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków.

**2.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu plan ustala:

- 1) obowiązek, w ramach urządzenia przestrzeni wszystkich terenów, realizacji minimum jednego placu zabaw dla dzieci zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 2) wskazanie na etapie przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę, przeprowadzenia badań geotechnicznych podłoża gruntowego ze względu na występujące w granicach terenu niekorzystne warunki gruntowo-wodne i dostosowanie do ich wyników sposobu posadowienia projektowanych obiektów budowlanych,
- 3) zakaz lokalizacji wysokościowych masztów telefonii komórkowej oraz wysokich (powyżej 15,0 m) przekaźników telekomunikacyjnych.

**3.** W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów ze względu na występowanie na terenie istniejących urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji WZMiUM plan ustala:

- 1) na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych,
- 2) obowiązek uzgodnienia projektu planowanych inwestycji ziemnych i kubaturowych, na etapie pozwolenia na budowę z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych,
- 3) możliwość przebudowy istniejących rowów melioracyjnych w uzgodnieniu z właściwym WZMiUM,
- 4) obowiązek zapewnienia dostępu do istniejących rowów melioracyjnych właściwemu zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych w celu konserwacji rowów, zapewnienia bezpieczeństwa ich użytkowania i ochrony przed ich ewentualnym, uciążliwym oddziaływaniem,
- 5) w odległości mniejszej niż 6,0 m od skrajnej krawędzi rowów melioracyjnych zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.

**4.** W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego plan ustala:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane, określonych na podstawie przepisów szczególnych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, dróg oraz z wyjątkiem garaży, parkingów lub zespołów parkingów dla nie mniej niż 300 samochodów osobowych,
- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowo - gospodarczych (także pochodzących z obecnie funkcjonującej produkcji rolniczej) do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki bytowe,

- 3) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice powierzchni lokalu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz strefy niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania usług (w tym strefy wejściowej i strefy dostaw),
- 4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych,
- 5) klasyfikację akustyczną, jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu Ochrony Środowiska,
- 6) przy realizacji budynków, budowli i zagospodarowania terenu należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające, zgodnie z przepisami szczególnymi, parametry akustyczne na sąsiadujących terenach mieszkaniowych,
- 7) obowiązek realizacji nasadzeń zieleni urządzonej w strefie ustalonej na rysunku planu; w ramach terenu pokrytego roślinnością obowiązuje zagospodarowanie zielenią wysoką przynajmniej 20% powierzchni terenu.

**5.** W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan ustala:

- 1) konserwatorską strefę ochrony archeologicznej, obejmującą obszar istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych, w której ustala:
  - a) obowiązek przeprowadzenia nadzorów archeologicznych nad wszystkimi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi,
  - b) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków budowy urządzeń wodnych i regulacji wód (w tym budowy lokalnych zbiorników retencyjnych),
  - c) obowiązek uzyskania zgody na prowadzenie nadzorów archeologicznych od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, nie później niż na 14 dni przed rozpoczęciem budowy inwestycji,
  - d) obowiązek wykonania badań archeologicznych w sytuacji ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego; w takiej sytuacji wszelkie prace budowlane należy przerwać a teren udostępnić do badań archeologicznych,
  - e) wszystkie nowoodkryte stanowiska archeologiczne należy zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o ich istnieniu,
  - f) możliwość powiększenia strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk archeologicznych i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych,
- 2) obowiązek uzgodnienia konieczności przeprowadzenia prac archeologicznych na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, wszystkich prac ziemnych związanych z inwestycjami liniowymi dłuższymi niż 50 m i szerszymi niż 50 cm, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

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

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

- 2) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach,
- 3) możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę,
- 4) możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:
  - a) powierzchnia całkowita reklam wolnostojących przy jednym wejściu do budynku nie może przekraczać  $1\text{m}^2$ ,
  - b) powierzchnia całkowita reklam umieszczonych na ścianie budynku przy jednym wejściu do budynku nie może przekraczać  $1\text{m}^2$ ,
  - c) powierzchnia całkowita reklam umieszczonych na budynkach mieszkalnych z dopuszczalnym przeznaczeniem usługowym nie może przekraczać  $4\text{m}^2$ ,
  - d) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie,
  - e) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach,
- 5) zakaz lokalizacji masztów telekomunikacyjnych,
- 6) zakaz lokalizacji obiektów wieżowych o charakterze masztu powyżej 15m.

**7. W zakresie podziału nieruchomości plan ustala:**

- 1) dopuszczalny podział działek, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie wielkości działki dzielonej o powierzchni nie mniejszej niż 95% powierzchni działki przed podziałem; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie,
- 2) dopuszczalny podział istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do dłuższej, istniejącej granicy działki dzielonej,
  - b) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi) nowowydzielonej działki 40,0 m,
  - c) wielkość nowowydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż  $3\ 000\ \text{m}^2$ ,
- 3) zasady podziału nieruchomości zawarte w pkt. 1 i 2 nie obowiązują dla wydzielania działek pod stacje transformatorowe, przepompownie ścieków i inne urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielania działek pod układ dróg wewnętrznych,
- 4) obsługa komunikacyjna wszystkich nowowydzielonych działek musi odbywać się tylko z istniejących lub wyznaczonych w planie dróg ogólnodostępnych lub z dróg wewnętrznych, posiadających bezpośrednio połączenie z drogą ogólnodostępną.

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

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki o przeznaczeniu podstawowym należy lokalizować jako wolnostojące,

- b) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – maksimum pięć kondygnacji nadziemnych, ostatnią kondygnację może stanowić poddasze użytkowe lub nieużytkowe; rzędna parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym, maksymalna wysokość zabudowy od gruntu rodzimego do kalenicy maksimum 16,0 m,
  - c) możliwość wyższej rzędnej parteru dla części budynku, jeżeli wynika to z istniejącego, naturalnego ukształtowania terenu,
  - d) w przypadku realizacji dopuszczalnego przeznaczenia uzupełniającego, obowiązek lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych pod działalność usługową jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego zlokalizowanych w parterach budynków o funkcji podstawowej; plan nie dopuszcza lokalizacji budynków usługowych jako wolnostojących,
  - e) lokalizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego; plan nie dopuszcza lokalizacji budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojących,
  - f) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków,
  - g) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),
  - h) dachy budynków o spadku połaci dachowych do 45°,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 65% powierzchni działki lub zespołu działek,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna dla terenu minimum - 25% powierzchni działki lub zespołu działek,
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,5.

## § 20. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5MW**

### 1. W zakresie przeznaczenia terenu plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, wbudowane w parterze budynku o funkcji podstawowej i tworzącej z nim zwartą całość architektoniczną, stanowiące maksimum 30 % całkowitej powierzchni zabudowy, wolnostojące budynki towarzyszące dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym, drogi wewnętrzne, place zabaw dla dzieci, lokalne zbiorniki retencyjne, zbiorniki powierzchniowe, boiska i urządzenia sportowe, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków.

### 2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu plan ustala:

- 1) wskazanie na etapie przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę, przeprowadzenia badań geotechnicznych podłoża gruntowego ze względu na występujące w granicach terenu niekorzystne warunki gruntowo-wodne i dostosowanie do ich wyników sposobu posadowienia projektowanych obiektów budowlanych,
- 2) zakaz lokalizacji wysokościowych masztów telefonii komórkowej oraz wysokich (powyżej 15,0 m) przekaźników telekomunikacyjnych.

**3.** W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów ze względu na występowanie na terenie istniejących urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji WZMiUM plan ustala:

- 1) na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych,
- 2) obowiązek uzgodnienia projektu planowanych inwestycji ziemnych i kubaturowych, na etapie pozwolenia na budowę z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych,
- 3) możliwość przebudowy istniejących rowów melioracyjnych w uzgodnieniu z właściwym WZMiUM,
- 4) obowiązek zapewnienia dostępu do istniejących rowów melioracyjnych właściwemu zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych w celu konserwacji rowów, zapewnienia bezpieczeństwa ich użytkowania i ochrony przed ich ewentualnym, uciążliwym oddziaływaniem,
- 5) w odległości mniejszej niż 6,0 m od skrajnej krawędzi rowów melioracyjnych zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.

**4.** W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego plan ustala:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane, określonych na podstawie przepisów szczególnych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, dróg oraz z wyjątkiem garaży, parkingów lub zespołów parkingów dla nie mniej niż 300 samochodów osobowych,
- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowo - gospodarczych (także pochodzących z obecnie funkcjonującej produkcji rolniczej) do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki bytowe,
- 3) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice powierzchni lokalu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz strefy niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania usług (w tym strefy wejściowej i strefy dostaw),
- 4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych,
- 5) klasyfikację akustyczną, jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu Ochrony Środowiska,
- 6) przy realizacji budynków, budowli i zagospodarowania terenu należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające, zgodnie z przepisami szczególnymi, parametry akustyczne na sąsiadujących terenach mieszkaniowych,

- 7) obowiązek realizacji nasadzeń zieleni urządzonej w strefie ustalonej na rysunku planu; w ramach terenu pokrytego roślinnością obowiązuje zagospodarowanie zielenią wysoką przynajmniej 20% powierzchni terenu.

**5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan ustala:**

- 1) konserwatorską strefę ochrony archeologicznej, obejmującą obszar istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych, w której ustala:
  - a) obowiązek przeprowadzenia nadzorów archeologicznych nad wszystkimi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi,
  - b) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków budowy urządzeń wodnych i regulacji wód (w tym budowy lokalnych zbiorników retencyjnych),
  - c) obowiązek uzyskania zgody na prowadzenie nadzorów archeologicznych od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, nie później niż na 14 dni przed rozpoczęciem budowy inwestycji,
  - d) obowiązek wykonania badań archeologicznych w sytuacji ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego; w takiej sytuacji wszelkie prace budowlane należy przerwać a teren udostępnić do badań archeologicznych,
  - e) wszystkie nowoodkryte stanowiska archeologiczne należy zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o ich istnieniu,
  - f) możliwość powiększenia strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk archeologicznych i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych,
- 2) obowiązek uzgodnienia konieczności przeprowadzenia prac archeologicznych na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, wszystkich prac ziemnych związanych z inwestycjami liniowymi dłuższymi niż 50 m i szerszymi niż 50 cm, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

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

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 2) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach,
- 3) możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę,
- 4) możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:
  - a) powierzchnia całkowita reklam wolnostojących przy jednym wejściu do budynku nie może przekraczać  $1\text{m}^2$ ,
  - b) powierzchnia całkowita reklam umieszczonych na ścianie budynku przy jednym wejściu do budynku nie może przekraczać  $1\text{m}^2$ ,
  - c) powierzchnia całkowita reklam umieszczonych na budynkach mieszkalnych z dopuszczalnym przeznaczeniem usługowym nie może przekraczać  $4\text{m}^2$ ,
  - d) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie,

- e) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach,
- 5) zakaz lokalizacji masztów telekomunikacyjnych,
- 6) zakaz lokalizacji obiektów wieżowych o charakterze masztu powyżej 15m.

**7. W zakresie podziału nieruchomości plan ustala:**

- 1) dopuszczalny podział działek, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie wielkości działki dzielonej o powierzchni nie mniejszej niż 95% powierzchni działki przed podziałem; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie,
- 2) dopuszczalny podział istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do dłuższej, istniejącej granicy działki dzielonej,
  - b) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi) nowowydzielonej działki 40,0 m,
  - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 3 000 m<sup>2</sup>,
- 3) zasady podziału nieruchomości zawarte w pkt. 1 i 2 nie obowiązują dla wydzielania działek pod stacje transformatorowe, przepompownie ścieków i inne urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielania działek pod układ dróg wewnętrznych,
- 4) obsługa komunikacyjna wszystkich nowowydzielonych działek musi odbywać się tylko z istniejących lub wyznaczonych w planie dróg ogólnodostępnych lub z dróg wewnętrznych, posiadających bezpośrednie połączenie z drogą ogólnodostępną.

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

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki o przeznaczeniu podstawowym należy lokalizować jako wolnostojące,
  - b) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – maksimum trzy kondygnacje nadziemne, ostatnią kondygnację może stanowić poddasze użytkowe lub nieużytkowe; rzędna parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym, całkowita wysokość budynku od gruntu rodzimego do kalenicy maksimum 12,0 m,
  - c) możliwość wyższej rzędnej parteru dla części budynku, jeżeli wynika to z istniejącego, naturalnego ukształtowania terenu,
  - d) w przypadku realizacji przeznaczenia dopuszczalnego, obowiązek lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych pod działalność usługową jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego zlokalizowanych w parterach budynków o funkcji podstawowej; plan nie dopuszcza lokalizacji budynków usługowych jako wolnostojących,
  - e) lokalizacja pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego; plan nie dopuszcza lokalizacji budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojących,

- f) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków,
  - g) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),
  - h) dachy budynków należy projektować jako dachy o spadku połaci dachowych do 45°,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 65% powierzchni działki lub zespołu działek,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna dla terenu minimum - 25% powierzchni działki lub zespołu działek,
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,0.

## **§ 21. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN**

### **1. W zakresie przeznaczenia terenu plan ustala:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej, mieszkaniowej jednorodzinnej, bliźniaczej, szeregowej; realizacja zabudowy w całym terenie jako zabudowa tylko szeregowa lub zabudowa wolnostojąca, bliźniacza,
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, wbudowane w parterze budynku o funkcji podstawowej i tworzącej z nim zwartą całość architektoniczną, stanowiące maksimum 30 % całkowitej powierzchni zabudowy, drogi wewnętrzne, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków.

**2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu zakaz lokalizacji wysokościowych masztów telefonii komórkowej oraz wysokich (powyżej 15,0 m) przekaźników telekomunikacyjnych.**

**3. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów ze względu na występowanie na terenie istniejących urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji WZMiUM plan ustala:**

- 1) na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem, zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych,
- 2) obowiązek uzgodnienia projektu planowanych inwestycji ziemnych i kubaturowych, na etapie pozwolenia na budowę z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych.

**4. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego plan ustala:**

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane, określonych na podstawie przepisów szczególnych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowo - gospodarczych (także pochodzących z obecnie funkcjonującej produkcji rolniczej) do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki bytowe,

- 3) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, do których inwestor posiada tytuł prawny,
- 4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych,
- 5) klasyfikację akustyczną jak dla zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu Ochrony Środowiska.

5. Plan ustala obowiązek uzgodnienia konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, wszystkich prac ziemnych związanych z inwestycjami liniowymi dłuższymi niż 50 m i szerszymi niż 50 cm, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

6. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego plan ustala:

- 1) lokalizację zabudowy (z wyjątkiem stacji transformatorowych 15/0,4 kV) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 2) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach,
- 3) możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę,
- 4) możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:
  - a) powierzchnia całkowita reklam (znaków i szyldów) wolnostojących w ramach jednej nieruchomości nie może przekraczać  $1\text{m}^2$ ,
  - b) powierzchnia całkowita reklam (znaków i szyldów) umieszczonych na budynkach mieszkalno - usługowych nie może przekraczać  $1\text{m}^2$ ,
  - c) powierzchnia całkowita reklam (znaków i szyldów) umieszczonych na budynkach innych niż mieszkalne nie może przekraczać  $2\text{m}^2$ ,
  - d) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie,
  - e) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach,
- 5) zakaz lokalizacji masztów telekomunikacyjnych,
- 6) zakaz lokalizacji obiektów wieżowych o charakterze masztu powyżej 15m.

7. W zakresie podziału nieruchomości:

- 1) plan dopuszcza 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,

- 2) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN**, w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej teren z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem **1Up**,
  - b) minimalna szerokość frontu nowowydzielonej działki 20,0 m,
  - c) wielkość nowowydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
- 3) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN**, w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej teren z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem **1Up**,
  - b) minimalna szerokość frontu nowowydzielonej działki 15,0 m,
  - c) wielkość nowowydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>,
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN**, w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej szeregowej, plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej teren z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem **1Up**,
  - b) minimalna szerokość frontu nowowydzielonej działki 7,0 m,
  - c) wielkość nowowydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 250 m<sup>2</sup>,
- 5) wszystkie nowowydzielone działki muszą mieć obsługę komunikacyjną z wyznaczonych w planie dróg ogólnodostępnych.

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

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki o przeznaczeniu podstawowym należy lokalizować jako wolnostojące w przypadku zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) budynki o przeznaczeniu podstawowym można lokalizować jako stojące w granicy działki w przypadku zabudowy jednorodzinnej szeregowej lub bliźniaczej,
  - c) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – maksimum trzy kondygnacje nadziemne; trzecia kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe, rzędna parteru maksimum 65 cm ponad gruntem rodzimym, wysokość budynku od gruntu rodzimego do kalenicy maksimum 9,0 m,
  - d) możliwość wyższej rzędnej parteru dla części budynku, jeżeli wynika to z istniejącego, naturalnego ukształtowania terenu,
  - e) lokalizację pomieszczeń przeznaczonych pod działalność usługową jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do budynku mieszkalnego, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego; plan nie dopuszcza lokalizacji budynków usługowych jako wolnostojących,
  - f) lokalizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku

mieszkalnego lub dobudowane do budynku mieszkalnego, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego. Plan dopuszcza (w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej) lokalizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojące lub lokalizowane w granicy działki pod warunkiem, że będą one sytuowane w głębi działki (nie bliżej niż 12m od linii zabudowy),

- g) wysokość wolnostojących lub dobudowanych do budynku o funkcji podstawowej, budynków garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja nadziemna, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 6,0 m,
  - h) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków,
  - i) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),
  - j) dachy budynków o spadku połaci dachowych do 45°,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy dla zabudowy wolnostojącej – 40% powierzchni działki,
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy dla zabudowy bliźniaczej, szeregowej – 60% powierzchni działki,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna minimum:
    - a) dla działek o powierzchni mniejszej niż 300m<sup>2</sup> - 25% powierzchni działki,
    - b) dla działek o powierzchni od 300m<sup>2</sup> do 800m<sup>2</sup> - 35% powierzchni działki,
    - c) dla działek o powierzchni od 800m<sup>2</sup> do 1000m<sup>2</sup> - 50% powierzchni działki,
    - d) dla działek o powierzchni większej niż 1000m<sup>2</sup> - 60% powierzchni działki,
  - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy wolnostojącej 0,8,
  - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy bliźniaczej, szeregowej 1,2.

## § 22. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2MN

### 1. W zakresie przeznaczenia terenu plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, wbudowane w parterze budynku o funkcji podstawowej i tworzącej z nim zwartą całość architektoniczną, stanowiące maksimum 30 % całkowitej powierzchni zabudowy, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków.

### 2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu plan ustala:

- 1) w przypadku realizacji zabudowy na działce o nr ewid. 65/3 obowiązek zainwestowania w/w działki wspólnie z jedną z działek sąsiednich,
- 2) możliwość realizacji zabudowy o przeznaczeniu podstawowym oraz garaży i budynków gospodarczych, bezpośrednio w granicy pomiędzy działkami o nr ewid. 64 i 65/1,
- 3) zakaz lokalizacji wysokościowych masztów telefonii komórkowej oraz wysokich

(powyżej 15,0 m) przekaźników telekomunikacyjnych.

**3.** W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów ze względu na występowanie na terenie istniejących urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji WZMiUM plan ustala:

- 1) na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych,
- 2) obowiązek uzgodnienia projektu planowanych inwestycji ziemnych i kubaturowych, na etapie pozwolenia na budowę z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych.

**4.** W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego plan ustala:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane, określonych na podstawie przepisów szczególnych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowo - gospodarczych (także pochodzących z obecnie funkcjonującej produkcji rolniczej) do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki bytowe,
- 3) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny,
- 4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych,
- 5) klasyfikację akustyczną jak dla zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu Ochrony Środowiska.

**5.** Plan ustala obowiązek uzgodnienia konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, wszystkich prac ziemnych związanych z inwestycjami liniowymi dłuższymi niż 50 m i szerszymi niż 50 cm, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

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

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; na działkach oznaczonych numerami ewid. 2/4 i 67/4 możliwość remontu i przebudowy istniejących budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy,
- 2) w przypadku realizowania ogrodzeń, obowiązek ich lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg ogólnodostępnych,
- 3) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach,

- 4) możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę,
- 5) możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:
  - a) powierzchnia całkowita reklam (znaków i szyldów) wolnostojących w ramach jednej nieruchomości nie może przekraczać  $1\text{m}^2$ ,
  - b) powierzchnia całkowita reklam (znaków i szyldów) umieszczonych na budynkach mieszkalno - usługowych nie może przekraczać  $1\text{m}^2$ ,
  - c) powierzchnia całkowita reklam (znaków i szyldów) umieszczonych na budynkach innych niż mieszkalne nie może przekraczać  $2\text{m}^2$ ,
  - d) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie,
  - e) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach;
- 7) zakaz lokalizacji masztów telekomunikacyjnych,
- 8) zakaz lokalizacji obiektów wieżowych o charakterze masztu powyżej 15m.

#### 7. W zakresie podziału nieruchomości:

- 1) plan dopuszcza 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,
- 2) plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do dłuższej, istniejącej granicy działki dzielonej,
  - b) minimalna szerokość frontu nowowydzielonej działki 20 m,
- 3) wielkość nowowydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż  $900\text{ m}^2$  (z wyjątkiem działki o nr ewid. 65/3),
- 4) wszystkie nowowydzielone działki muszą mieć obsługę komunikacyjną z wyznaczonych w planie dróg ogólnodostępnych.

#### 8. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu plan ustala:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej, polegające na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i odbudowie z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt. 2. Dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub budynków rozbudowywanych plan dopuszcza stosowanie: innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaskich, jeżeli takie występują w rozbudowywanym budynku, stosowanie dachów wielospadowych itp.,
- 2) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki o przeznaczeniu podstawowym należy lokalizować jako wolnostojące,

- b) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – maksimum trzy kondygnacje nadziemne; trzecia kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe; rzędna parteru maksimum 65 cm ponad gruntem rodzimym, całkowita wysokość budynku od gruntu rodzimego do kalenicy maksimum 9,0 m,
  - c) możliwość wyższej rzędnej parteru dla części budynku, jeżeli wynika to z istniejącego, naturalnego ukształtowania terenu,
  - d) lokalizacja pomieszczeń przeznaczonych pod działalność usługową jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do budynku mieszkalnego tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego; plan nie dopuszcza lokalizacji budynków usługowych jako wolnostojących,
  - e) lokalizacja pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do budynku mieszkalnego, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego. Plan dopuszcza lokalizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojące lub lokalizowane w granicy działki pod warunkiem, że będą one sytuowane w głębi działki (nie bliżej niż 12m od linii zabudowy),
  - f) wysokość wolnostojących lub dobudowanych do budynku o funkcji podstawowej, budynków garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja nadziemna o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 6,0 m,
  - g) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków,
  - h) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),
  - i) dachy budynków o spadku połaci dachowych do 45°;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna minimum:
- a) dla działek o powierzchni mniejszej niż 1000m<sup>2</sup> - 50% powierzchni działki,
  - b) dla działek o powierzchni większej niż 1000m<sup>2</sup> - 60% powierzchni działki,
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,8.

### § 23. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U

#### 1. W zakresie przeznaczenia terenu plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne, usługi z zakresu obsługi komunikacji (stacja paliw), usługi handlowe o powierzchni sprzedaży większej niż 2 000m<sup>2</sup>; usługi publiczne – usługi z zakresu szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo - wychowawczych i obiektów sportowych,
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – mała architektura, parkingi, wolnostojące budynki towarzyszące dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym, drogi wewnętrzne, place manewrowe, wiaty na wózki sklepowe, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu plan ustala:

- 1) wskazanie na etapie przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę, przeprowadzenia badań geotechnicznych podłoża gruntowego ze względu na występujące w granicach terenu niekorzystne warunki gruntowo-wodne i dostosowanie do ich wyników sposobu posadowienia projektowanych obiektów budowlanych,
- 2) zakaz lokalizacji wysokościowych masztów telefonii komórkowej oraz wysokich (powyżej 15,0 m) przekaźników telekomunikacyjnych.

**3.** W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów ze względu na występowanie na terenie istniejących urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji WZMiUM plan ustala:

- 1) na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych,
- 2) obowiązek uzgodnienia projektu planowanych inwestycji ziemnych i kubaturowych, na etapie pozwolenia na budowę z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych.

**4.** W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego plan ustala:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane, określonych na podstawie przepisów szczególnych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, dróg oraz z wyjątkiem garaży, parkingów lub zespołów parkingów dla nie mniej niż 300 samochodów osobowych, z wyjątkiem terenów zabudowy usługowej na terenie o powierzchni nie mniejszej niż 2ha, centrów handlowych i usługowych o powierzchni nie mniejszej niż 1ha, wraz towarzyszącą infrastrukturą oraz z wyjątkiem instalacji do magazynowania lub dystrybucji ropy naftowej, produktów rafinacji ropy naftowej lub substancji chemicznych tj. stacja paliw,
- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowo - gospodarczych (także pochodzących z obecnie funkcjonującej produkcji rolniczej) do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki bytowe,
- 3) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

**5.** Plan ustala obowiązek uzgodnienia konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, wszystkich prac ziemnych związanych z inwestycjami liniowymi dłuższymi niż 50 m i szerszymi niż 50 cm, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

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

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 2) możliwość realizacji zabudowy bezpośrednio w granicy działki w przypadku, jeżeli działka sąsiednia ma takie samo przeznaczenie podstawowe jak działka, na której realizowany jest budynek,
- 3) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach,
- 4) możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę,
- 5) możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:
  - a) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie,
  - b) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na ogrodzeniach,
  - c) zakaz lokalizacji reklam stanowiących informację komercyjną o działalności nie związanej z miejscem lokalizacji reklamy,
- 6) zakaz lokalizacji masztów telekomunikacyjnych,
- 7) zakaz lokalizacji obiektów wieżowych o charakterze masztu powyżej 15m.

#### 7. W zakresie podziału nieruchomości:

- 1) plan dopuszcza 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,
- 2) plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi,
  - b) front nowowydzielonej działki musi mieć bezpośredni dostęp do drogi ogólnodostępnej lub drogi wewnętrznej,
  - c) wielkość nowowydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 4 000 m<sup>2</sup>,
- 3) plan dopuszcza możliwość wydzielenia jednej działki w całym terenie, z przeznaczeniem pod lokalizację stacji paliw, przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi,
  - b) minimalna szerokość frontu nowowydzielonej działki 25,0 m,
  - c) wielkość nowowydzielonej działki budowlanej, nie może być większa niż 2 500 m<sup>2</sup>.

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

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – maksimum trzy kondygnacje

nadziemne; rzędna parteru maksimum 65 cm ponad gruntem rodzimym, wysokość budynku od gruntu rodzimego do kalenicy maksimum 12,0 m,

- b) możliwość wyższej rzędnej parteru dla części budynku, jeżeli wynika to z istniejącego, naturalnego ukształtowania terenu,
  - c) lokalizacja pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku usługowego z wyjątkiem budynków i obiektów wynikających z technologii funkcjonowania budynku o funkcji podstawowej,
  - d) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków, z wyjątkiem kolorów zgodnych ze standardami kolorystycznymi dla sieci handlowych i dla sieci usługowych,
  - e) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),
- 2) dachy budynków o spadku połaci dachowych do 45°; możliwość realizacji dachów powłokowych wynikających z konstrukcji pokrycia dachowego,
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 55% powierzchni działki lub zespołu działek,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki lub zespołu działek,
  - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,8.

#### **§ 24. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1Up i 2Up**

##### **1. W zakresie przeznaczenia terenu plan ustala:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej - usługi publiczne z zakresu administracji, sądów i prokuratur, szkół publicznych a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych,
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – mała architektura, parkingi, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków.

##### **2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu plan ustala:**

- 1) wskazanie na etapie przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę, przeprowadzenia badań geotechnicznych podłoża gruntowego ze względu na występujące w granicach terenu niekorzystne warunki gruntowo-wodne i dostosowanie do ich wyników sposobu posadowienia projektowanych obiektów budowlanych,
- 2) zakaz lokalizacji wysokościowych masztów telefonii komórkowej oraz wysokich (powyżej 15,0 m) przekaźników telekomunikacyjnych.

##### **3. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów ze względu na występowanie na terenie istniejących urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji WZMiUM plan ustala:**

- 1) na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych,
- 2) obowiązek uzgodnienia projektu planowanych inwestycji ziemnych i kubaturowych, na

etapie pozwolenia na budowę z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych.

**4. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego plan ustala:**

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane, określonych na podstawie przepisów szczególnych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowo - gospodarczych (także pochodzących z obecnie funkcjonującej produkcji rolniczej) do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki bytowe,
- 3) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych,
- 5) przy granicach z terenami o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym, obowiązek realizowania pasa zieleni izolacyjnej (zgodnie z rysunkiem planu) o szerokości minimum 5 m w postaci pasów nasadzeń roślinnych (wysokiej i średniowysokiej, z 50% udziałem zieleni zimozielonej) z zastosowaniem gatunków roślin dostosowanych do pełnienia funkcji ochronny przed zanieczyszczeniami oraz funkcji izolacji optycznej i akustycznej.

**5. Plan ustala obowiązek uzgodnienia konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, wszystkich prac ziemnych związanych z inwestycjami liniowymi dłuższymi niż 50 m i szerszymi niż 50 cm, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.**

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

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 2) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach,
- 3) możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę,
- 4) możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:
  - a) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie,
  - b) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach,
  - c) zakaz lokalizacji reklam stanowiących informację komercyjną o działalności nie związanej z miejscem lokalizacji reklamy,

- 5) zakaz lokalizacji masztów telekomunikacyjnych,
- 6) zakaz lokalizacji obiektów wieżowych o charakterze masztu powyżej 15m.

**7. W zakresie podziału nieruchomości:**

- 1) plan dopuszcza 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,
- 2) plan dopuszcza na terenie oznaczonym symbolem **1Up** możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem **5KDD**,
  - b) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi oznaczonej **5KDD**) nowowydzielonej działki 60,0 m,
  - c) wielkość nowowydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup>,
- 3) plan dopuszcza na terenie oznaczonym symbolem **2Up** możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**,
  - b) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi oznaczonej **1KDD**) nowowydzielonej działki 25,0 m,
  - c) wielkość nowowydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup>.

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

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – maksimum trzy kondygnacje nadziemne z możliwością realizacji poddasza użytkowego lub nieużytkowego w trzeciej kondygnacji; rzędna parteru maksimum 65 cm ponad gruntem rodzimym, całkowita wysokość budynku od gruntu rodzimego do kalenicy maksimum 11,0 m,
  - b) możliwość wyższej rzędnej parteru dla części budynku, jeżeli wynika to istniejącego, naturalnego ukształtowania terenu,
  - c) lokalizacja pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku usługowego z wyjątkiem budynków i obiektów wynikających z technologii funkcjonowania budynku o funkcji podstawowej,
  - d) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków,
  - e) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),
  - f) dachy budynków o spadku połaci dachowych do 45°; możliwość realizacji dachów powłokowych wynikających z konstrukcji pokrycia dachowego,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 55% powierzchni działki,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki,
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,8.

**§ 25. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1US**

**1. W zakresie przeznaczenia terenu plan ustala:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej - usługi sportu i rekreacji,
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – parkingi, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków,
- 3) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające realizowane w ramach organizacji imprez masowych – tymczasowe obiekty pomocy medycznej, tymczasowe obiekty gastronomiczne i sanitarne, tymczasowe drogi wewnętrzne (drogi dojścia i rozchodzenia się ludności, drogi ewakuacyjne i drogi dojazdowe dla pojazdów służb ratowniczych).

**2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu plan ustala:**

- 1) wskazanie na etapie przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę, przeprowadzenia badań geotechnicznych podłoża gruntowego ze względu na występujące w granicach terenu niekorzystne warunki gruntowo-wodne i dostosowanie do ich wyników sposobu posadowienia projektowanych obiektów budowlanych,
- 2) zakaz lokalizacji wysokościowych masztów telefonii komórkowej oraz wysokich (powyżej 15,0 m) przekaźników telekomunikacyjnych.

**3. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów ze względu na występowanie na terenie istniejących urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji WZMiUM plan ustala:**

- 1) na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych,
- 2) obowiązek uzgodnienia projektu planowanych inwestycji ziemnych i kubaturowych, na etapie pozwolenia na budowę z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych.

**4. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu na czas organizacji imprez masowych plan ustala:**

- 1) obowiązek zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z przepisami szczególnymi z zakresu bezpieczeństwa imprez masowych,
- 2) termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu nie dłuższy niż czas określony w zezwoleniu na przeprowadzenie imprezy masowej.

**5. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego plan ustala:**

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane, określonych na podstawie przepisów szczególnych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków sanitarnych bytowo -

gospodarczych (także pochodzących z obecnie funkcjonującej produkcji rolniczej) do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki bytowe,

- 3) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

**6.** Plan ustala obowiązek uzgodnienia konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, wszystkich prac ziemnych związanych z inwestycjami liniowymi dłuższymi niż 50 m i szerszymi niż 50 cm, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

**7.** W zakresie podziału nieruchomości:

- 1) plan dopuszcza 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,
- 2) plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDL**,
  - b) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi oznaczonej **3KDL**) nowowydzielonej działki 65,0 m,
  - c) wielkość nowowydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 2) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach,
- 3) możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę,
- 4) możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:
  - a) powierzchnia całkowita reklam (znaków i szyldów) wolnostojących na terenie nie może przekraczać 3m<sup>2</sup>,
  - b) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie,
  - c) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach.

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

- 1) 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 nadziemne, o maksymalnej wysokości od poziomu gruntu do najwyższego punktu przekrycia dachu 15,0 m,
  - c) budynki należy lokalizować jako wolnostojące,
  - d) dachy budynków, należy projektować jako dachy o spadku połąci dachowych do 45°; możliwość realizacji dachów powłokowych wynikających z konstrukcji pokrycia dachowego,
  - e) budynki garażowe i gospodarcze należy lokalizować jako wbudowane lub dobudowane do obiektu o funkcji podstawowej, o maksymalnej wysokości do 7,0 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
  - f) dachy budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do obiektu o funkcji podstawowej, należy dostosować formą i spadkiem połąci dachowych do formy przekrycia dachowego budynku o przeznaczeniu podstawowym,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,7,
  - h) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków,
  - i) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy to 70% powierzchni działki budowlanej,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki budowlanej.

## § 26. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1ZP do 3ZP**

### 1. W zakresie przeznaczenia terenu plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni publicznej, ogólnodostępnej,
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – elementy małej architektury, miejsca parkingowe, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia z zakresu usług publicznych o charakterze rekreacyjnym i sportowym tj. korty tenisowe, ścieżki rowerowe, ścieżki dla rolkarzy, place zabaw dla dzieci, itp., stacje transformatorowe, przepompownie ścieków.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu zakaz lokalizacji wysokościowych masztów telefonii komórkowej oraz wysokich (powyżej 15,0 m) przekaźników telekomunikacyjnych.

3. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów ze względu na występowanie na terenie istniejących urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji WZMiUM plan ustala:

- 1) na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie zagospodarowania terenu przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych,
- 2) obowiązek zapewnienia dostępu do istniejących rowów melioracyjnych właściwemu zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych w celu konserwacji rowów, zapewnienia bezpieczeństwa ich użytkowania i ochrony przed ich ewentualnym, uciążliwym oddziaływaniem,

- 3) możliwość przebudowy istniejących rowów melioracyjnych w uzgodnieniu z właściwym WZMiUM,
- 4) w odległości mniejszej niż 6,0 m od skrajnej krawędzi rowów melioracyjnych zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.

**4.** W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego plan ustala:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane, określonych na podstawie przepisów szczególnych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i dróg,
- 2) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

**5.** Plan ustala obowiązek uzgodnienia konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, wszystkich prac ziemnych związanych z inwestycjami liniowymi dłuższymi niż 50 m i szerszymi niż 50 cm, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

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

- 1) zakaz grodzenia i przegradzania, dopuszczając wygradzanie przestrzeni o różnym zagospodarowaniu za pomocą elementów o max. wysokości – do 100 cm (tj. kwietniki, donice, słupki metalowe, kamienne itp.) lub w postaci ogrodzenia zielonego (żywoplot, nasadzenia szpalerowe zieleni średniowysokiej itp.); zakaz grodzenia nie dotyczy obiektów tj. place zabaw dla dzieci, korty tenisowe, inne urządzenia terenu, których wygradzanie określają przepisy odrębne,
- 2) obowiązek wprowadzenia obiektów akcentujących – organizujących przestrzeń (np. formy plastyczne, fontanny itp.),
- 3) obowiązek lokalizacji elementów małej architektury (np. ławeczki, kosze na śmieci, itp.),
- 4) możliwość lokalizacji elementów małej architektury przeznaczonych dla dzieci – huśtawki, pajace itp.,
- 5) obowiązek realizacji jednorodnego systemu oświetlenia terenu – np. lampy, oświetlenie w posadzce itp.,
- 6) możliwość realizacji miejsc parkingowych, w ilości nie przekraczającej 10% powierzchni danego terenu,
- 7) możliwość lokalizacji reklam pod warunkiem, że powierzchnia jednostkowa jednej reklamy (znaków i szyldów) wolnostojącej nie przekroczy  $1\text{m}^2$ ,
- 8) możliwość lokalizacji reklam pod warunkiem, że powierzchnia całkowita reklam (znaków i szyldów) wolnostojących na terenie nie może przekraczać  $6\text{m}^2$ .

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

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,1,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna minimum 70% powierzchni terenu.

**8. W zakresie podziału nieruchomości:**

- 1) plan dopuszcza podział działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie wielkości działki dzielonej o powierzchni nie mniejszej niż 95% powierzchni terenu przed podziałem,
- 2) plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do dłuższej linii rozgraniczającej poszczególnych terenów,
  - b) minimalna szerokość frontu (krótszej granicy) nowowydzielonej działki 40,0 m,
  - c) wielkość nowowydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 5 000 m<sup>2</sup>.

## **DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE PLANU**

### **Rozdział 6 . Ustalenia wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości**

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

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MW do 5MW** w wysokości **20%**,
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** w wysokości **20%**,
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN do 2MN** w wysokości **20%**.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP, 1Up, 2Up i 1US** oraz dla terenów komunikacji ogólnodostępnej - stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, nie nalicza się.

### **Rozdział 7 . Ustalenia końcowe**

§ 28. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza Burmistrzowi Konstancy Nowakowi z Łódzkiego.

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