

U C H W A Ł A N R XLV / 398 / 06
RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM
z dnia 29 czerwca 2006 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obszaru 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. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, z 2006 r. Nr 17, poz. 128)

Rada Miejska w Konstantinowie Łódzkim uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Konstantinowa Łódzkiego w obszarze położonym po północnej stronie ulicy Lutomierskiej, tzw. rejon „Ignacew” na odcinku od ulicy Ignacew (przy ulicy Lutomierskiej i Wodociągowej z ujęciem wschodniej strony) do granic administracyjnych miasta Konstantynów Łódzki, od strony zachodniej i północnej, 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) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będący integralnym załącznikiem Nr 2 do uchwały,
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będący integralnym załącznikiem Nr 3 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określone uchwałą Nr XV/135/2004 r. Rady Miejskiej w Konstantinowie Łódzkim z dnia 27 lutego 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obszaru miasta Konstantinowa Łódzkiego, oznaczone są na rysunku planu.

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

- 1) ustalenie zasad udostępniania terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową umożliwiających przestrzenny rozwój miejscowości Konstantynów Łódzki z uwzględnieniem rozwoju zrównoważonego,
- 2) poprawę ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni terenów miejskich, szczególnie wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego i nadanie nowych form przestrzennych w strefach publicznych

i niepublicznych przy minimalizacji sytuacji kolizyjnych, wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Konstancinów Łódzki, stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w § 1 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1: 2000, będącym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 4) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar określony granicami opracowania planu, uszczegółowionymi w § 1, ust.1 i 2,
- 5) terenie - należy przez to rozumieć najmniejszą wydzieloną jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której ustalono przepisy szczegółowe,
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje lub będzie dominować na danym terenie a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie, chyba że przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów - określone w rozdziale IV stanowią inaczej,
- 7) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w rozdziale IV - Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów,
- 8) obiekty i urządzenia towarzyszące - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, dojazdy, dojścia, miejsca parkingowe, zieleń i elementy małej architektury oraz urządzenia i przyłącza infrastrukturalne do budynków.
- 9) nieuciążliwej produkcji i działalności usługowej - należy przez to rozumieć prowadzenie usługowej lub wytwórczej działalności gospodarczej, która nie wpływa w jakikolwiek niekorzystny sposób na zasoby środowiska i jego podstawowe elementy tj. wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, glebę i zasoby wód powierzchniowych, szatę roślinną, klimat akustyczny itp. a pośrednio nie wpływa niekorzystnie na standardy przebywania w środowisku ludzi i zwierząt,
- 10) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi ogólnie dostępne, służące zaspokajaniu popytu na towary i usługi, nastawione na przynoszenie dochodu i nie finansowane w całości lub w części z budżetu samorządowego lub budżetu państwa, są to min: np. stacje obsługi lub remontów środków transportu, obiekty turystyczne: hotele, motele, ośrodki sportowe, obiekty gastronomii i handlu,
- 11) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię biologicznie czynną określoną w aktualnie obowiązującym Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy – przestrzeganie zasad wynikających z ustalenia tej linii uważa się za spełnione jeżeli wszystkie obiekty kubaturowe lokalizowane na działce nie będą przekraczały tej linii, wyjątek stanowią stacje transformatorowe. Plan dopuszcza, dla budynków istniejących, które są położone między linią nieprzekraczalną

i linią rozgraniczającą drogi, możliwość remontu i nadbudowy oraz wymiany dachu, rozbudowę takiego budynku należy wykonać zachowaniem wyznaczonej, nieprzekraczalnej linii zabudowy,

- 13) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach nieruchomości, do całej powierzchni tej nieruchomości.
- 14) maksymalna powierzchnia zabudowy działki lub terenu - należy przez to rozumieć maksymalną powierzchnię określaną w stosunku procentowym działki lub terenu na którym zlokalizowana jest działka, możliwą do zabudowania obiektami kubaturowymi,
- 15) front działki - należy przez to rozumieć bok działki stanowiący bezpośrednią granicę z przestrzenią publiczną.

ROZDZIAŁ II USTALENIA PLANU

§ 4. 1. Dla obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 2 plan określa :

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury,
- 5) zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy oraz wielkość powierzchni zabudowy działki lub terenu,
- 7) zasady zagospodarowania przestrzennego na terenach podlegających ochronie ustalonej na podstawie przepisów odrębnych,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Plan nie określa granic terenów górniczych, granic terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż takie tereny i obiekty nie występują w obszarze opracowania. Plan nie określa również sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania.

3. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunkach planu.

§ 5. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, o którym mowa w § 1, ust. 3, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego ustaleniami planu,

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) granice konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej „OW”
- 5) działki, które nie mogą bez połączenia z działką sąsiada stanowić niezależnych nieruchomości budowlanych,
- 6) istniejące linie elektroenergetyczne 15kV do przebudowy,
- 7) granica działek, przy której można zlokalizować budynek,
- 8) przeznaczenie terenów.

§ 6. 1. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolem od **1MN/ML do 7MN/ML**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem od **1MN/U do 3MN/U**,
- 3) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem od **1Um**,
- 4) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolami **1U** i **2U**,
- 5) teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZD**,
- 6) tereny urządzeń infrastruktury technicznej - ujęcie wody i stacja uzdatniania wody, oznaczone na rysunku planu symbolami **1W**, **2W**,
- 7) teren urządzeń infrastruktury technicznej - przepompownia ścieków sanitarnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **1K**,
- 8) tereny przestrzeni dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDG**, **1KDL**, **2KDL**, od **1KDD** do **5KDD**,
- 9) tereny przestrzeni dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **5KDW**,
- 10) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KPD**,
- 11) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KP** i **2KP**,

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

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

§ 7. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według określeń ogólnych ustalonych dla całego obszaru objętego planem (rozdział III) oraz przepisów szczegółowych ustalonych dla poszczególnych terenów w granicach obowiązywania ustaleń planu (rozdział IV) z uwzględnieniem przepisów dotyczących obsługi komunikacyjnej (rozdział V) oraz infrastruktury technicznej (rozdział VI).

ROZDZIAŁ III

Przepisy ogólne dla całego obszaru.

§ 8.1. Plan ustala następujące warunki w zakresie **ochrony środowiska przyrodniczego** w całym obszarze planu zakazując:

- 1) lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane obligatoryjnie na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, określonych w aktualnym Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko z wyjątkiem:
 - a) realizacji inwestycji celu publicznego, w tym rozbudowy lub modernizacji dróg publicznych, realizacji urządzeń infrastruktury technicznej - na całym obszarze opracowania,
 - b) stacji obsługi lub remontu środków transportu, zakładów przetwórstwa spożywczego, chowu lub hodowli zwierząt w liczbie do 100 DJP – tylko na terenie oznaczonym symbolem 1U,
- 3) wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników ściekowych,
- 4) wylewu gnojowicy na pola wykorzystywane rolniczo do czasu zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu,
- 5) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować:
 - a) emisję do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym (za wyjątkiem chowu i hodowli zwierząt na terenie 1U),
 - b) wprowadzenia do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach powodujących przekroczenia dopuszczalnych poziomów oddziaływania,
- 6) prowadzenia działalności usługowej i produkcyjnej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny.

2. Plan ustala:

- 1) zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu Ochrony Środowiska dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN/ML** do **7MN/ML** i od **1MN/U** do **3MN/U** należy przyjąć klasyfikację akustyczną jak dla zabudowy mieszkaniowej,
- 2) maksymalną ochronę istniejących zadrzewień (samosiejek), nie kolidujących z projektowanym zamierzeniem budowlanym a spełniających szereg funkcji ekologicznych oraz maksymalne nasycenie terenów zielenią,
- 3) selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta.

3. W zakresie ogrzewania lokalnego plan nakazuje ogrzewanie budynków ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, z preferencją do zastosowania takich czynników grzewczych, jak np. gaz, olej opałowy lekki lub elektryczność.

§ 9. 1. Plan na całym obszarze opracowania wyznacza tereny przestrzeni publicznych w formie dróg publicznych ogólnodostępnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDG, 1KDL, 2KDL** i od **1KDD** do **5KDD** oraz ciągu pieszo – jezdnego oznaczonego symbolem **1KDP** oraz ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KP** do **2KP**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące zasady zagospodarowania wynikające z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**:

- 1) zagospodarowanie terenu i kształtowania nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo,
- 2) możliwość lokalizacji, poza pasem jezdnym, obiektów o funkcji małej architektury (np. słupy ogłoszeniowe, reklamy o powierzchni nie większej niż 1,2m x 1,5m), zieleni urządzonej, przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg,
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam wieloprzestrzennych (o powierzchni większej niż 1,8 m²),
- 4) zakaz lokalizacji w przestrzeniach publicznych tymczasowych obiektów usługowo – handlowych,
- 5) zakaz lokalizacji w granicy z przestrzenią publiczną ogrodzeń z wypełnieniem z prefabrykatów betonowych (pełnych i ażurowych) oraz lokalizacji ogrodzeń pełnych,
- 6) obowiązek lokalizacji ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,60 m (w tym wysokość podmurówki do 40 cm) w liniach rozgraniczających tereny publiczne wyznaczonych na rysunku planu. Plan dopuszcza odstępstwo od zasady lokalizowania ogrodzeń w wyznaczonej na rysunku planu linii rozgraniczającej drogi w przypadku, gdy w tej linii znajduje się cenne drzewa lub szpalery drzew, ogrodzenie należy wówczas lokalizować poza linią drzew na terenie przeznaczonym pod zabudowę,
- 7) na terenach oznaczonych symbolem 1U, 1W, 2W i 1Um plan dopuszcza stosowanie ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,80 m.

§ 10. 1. Plan ustala, **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** objętych planem na zasadach określonych w ust. 2-3. Plan zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami pozwala na podziały określone w tej ustawie, w tym na wszystkich terenach wyznaczonych w planie, dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenia 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. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN/U do 3MN/U, 1MN/ML, 2MN/ML, od 4MN/ML do 7MN/ML, 1U, 1Um** plan dopuszcza możliwość

podziału i scalenia działek zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami lub połączenia działek na zasadzie dobrowolnej zgody właścicieli, uwzględniając:

- 1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do przynajmniej jednej, istniejącej granicy bocznej działki dzielonej,
- 2) na terenach 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U wielkość nowych wydzielonych działek budowlanych powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy przy założeniu, że:
 - a) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000 m² (z wyjątkiem działek o nr ewid. 15 i 16 na terenie 2 MN/U),
 - b) na działkach o nr ewid. 15 i 16 w terenie 2 MN/U wielkość nowo wydzielonej działki po podziale wtórnym nie może być mniejsza niż 3000m²,
 - c) krótszy bok nowo wydzielonej działki budowlanej (front działki) musi mieć minimum szerokość 20 m,
- 3) na terenie 1MN/ML wielkość nowych wydzielonych działek budowlanych powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy przy założeniu, że:
 - a) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - b) plan dopuszcza podział działek nr ewidencyjny 1/2, 2 i 4, 6 na działki budowlane o powierzchni minimum 600 m²,
 - c) krótszy bok nowo wydzielonej działki budowlanej (front działki) musi mieć minimum szerokość 20 m (z wyjątkiem działek o nr ewid. 2 i 4),
- 4) na terenach 2MN/ML, 4MN/ML wielkość nowych wydzielonych działek budowlanych powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy przy założeniu, że:
 - a) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500 m²,
 - b) krótszy bok nowo wydzielonej działki budowlanej (front działki) musi mieć minimum szerokość 20 m,
- 5) na terenach 5MN/ML, 6MN/ML, 7MN/ML wielkość nowych wydzielonych działek budowlanych powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy przy założeniu, że:
 - a) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1200 m²,
 - b) krótszy bok nowo wydzielonej działki budowlanej (front działki) musi mieć minimum szerokość 20 m,
 - c) dla działek o nr ewid. 13/3 i 13/4 w terenie 5MN/ML, po ich wcześniejszym połączeniu, wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1200 m², krótszy bok nowo wydzielonej działki budowlanej (front działki) musi mieć minimum szerokość 20 m,
- 6) na terenie 1Um wielkość nowych wydzielonych działek budowlanych powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy przy założeniu, że:
 - a) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 3500 m²,
 - b) krótszy bok nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć minimum szerokość 30 m,
- 7) na terenie 1U wielkość nowych wydzielonych działek budowlanych powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy przy założeniu, że:
 - a) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 5000 m²,

- b) krótszy bok nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć minimum szerokość 35 m,
- 8) działki o nr ewidencyjnych (oznaczonych na rysunku planu):
- działka o nr ewid. 12/2(fragment działki), na terenie 2MN/U,
 - działka o nr ewid. 32 na terenie 3MN/U,
 - działka o nr ewid. 1/2 (fragment zaznaczony na rysunku planu) i działka o nr ewid. 1/1 na terenie 1MN/ML,
 - działki o nr ewid. 13/3 i 13/4 na terenie 5MN/ML,
- nie mogą być zabudowane jako odrębne samodzielne nieruchomości, na w/w działkach plan dopuszcza realizację zabudowy zgodną z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie pod warunkiem połączenia tych działek w jedną nieruchomość z jedną z dwóch działek sąsiednich. Jako samodzielne nieruchomości działki te mogą być jedynie użytkowane rolniczo,
- 9) obsługa komunikacyjna wydzielonych nowych działek może się odbywać tylko z wyznaczonych w planie dróg publicznych, ciągu pieszo-jezdnego lub dróg wewnętrznych, obowiązuje zakaz wydzielania nowych działek z obsługą komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem 1KDG,
- 10) dla wydzielenia działek pod stacje trafo wewnętrzne nie obowiązują ustalenia podpkt.2-8, wydzielenie działki należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenach oznaczonym na rysunku planu symbolami **1W, 2W, 3MN/ML, 1ZD, 1K, 2U** plan nie przewiduje możliwości dokonywania podziałów wtórnych za wyjątkiem możliwości wydzielenia działki pod stację trafo i sytuacji określonych w ust. 1.

§ 11. 1. Plan uwzględniając wartość **dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury** plan wyznacza konserwatorską strefę obserwacji archeologicznej „OW” obejmującą część południową obszaru opracowania.

2. W granicach konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej „OW”, o której mowa w ust. 1 plan ustala:

- 1) strefa obserwacji archeologicznej obejmuje obszary istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych, w strefie obserwacji archeologicznej obowiązuje przeprowadzenie na koszt właściciela lub użytkownika gruntu nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach, na prowadzenie nadzorów archeologicznych należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 2) pozwolenie należy wystąpić nie później niż na 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji,
- 3) w sytuacji ujawniania nowego stanowiska archeologicznego w obszarze obserwacji archeologicznej wymagane jest wykonanie badań archeologicznych, w takiej sytuacji wszelki prace budowlane powinny zostać przerwane, a teren (na podstawie aktualnej ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami), udostępniony do badań archeologicznych,
- 4) nowoodkryte stanowiska archeologiczne należy oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 5) dopuszczalne jest powiększenie strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych.

3. Na całym obszarze obowiązywania planu miejscowego, przy realizacji inwestycji liniowych (komunikacyjnych i związanej z budową infrastruktury technicznej) o długości

powyżej 25,0 m plan ustala obowiązek przeprowadzenia na koszt inwestora nadzorów archeologicznych przy realizacji inwestycji, na prowadzenie nadzoru należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, o pozwolenie należy wystąpić nie później niż 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji.

ROZDZIAŁ IV

Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów.

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN/ML do 7MN/ML** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa rekreacji indywidualnej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi (oznacza to, że na każdej działce położonej w jednym z terenów może być realizowana tylko zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub tylko zabudowa rekreacji indywidualnej),
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, stacje transformatorowe,
- 3) adaptację istniejącej zabudowy oraz możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie, przy rozbudowie lub przebudowie istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego budynków, plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określony w pkt. 5 wynikających z obowiązku zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej wysokość budynku gdy istniejący budynek jest wyższy, nie wyżej jednak niż 10,0 m liczone do kalenicy, zastosowania dachu płaskiego lub o spadku poniżej 30° gdy istniejący budynek ma taki dach lub dach płaski),
- 4) realizację nowej zabudowy w oparciu o istniejące podziały na działki budowlane lub na podstawie zasad i warunków podziału i scalania nieruchomości określonych w § 10,
- 5) następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) budynki mieszkalne lub budynki rekreacji indywidualnej należy lokalizować jako wolnostojące a w terenie 1MN/ML również przy granicy, oznaczonej graficznie na rysunku planu,
 - c) wysokość zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy rekreacji indywidualnej – maksymalnie dwie kondygnacje przy czym drugą kondygnację powinno stanowić poddasze użytkowe, rzędna parteru max. 45 cm ponad terenem, całkowita wysokość budynku od punktu posadowienia na gruncie rodzimym do kalenicy maksimum 9,0 m,
 - d) wysokość wolnostojących budynków garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, o maksymalnej wysokości budynku od punktu posadowienia na gruncie rodzimym do kalenicy - 6,0 m,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną dla działek przeznaczonych pod zabudowę określa się na:
 - na działkach o powierzchni mniejszej niż 1100m² – minimum 50 % powierzchni

działek budowlanych,

- na działkach o powierzchni większej niż 1100m² – minimum 60 % powierzchni działek budowlanych,

- g) maksymalna powierzchnia zabudowy działki:
 - na działkach o powierzchni mniejszej niż 1100m² – 40% powierzchni tej działki,
 - na działkach o powierzchni większej niż 1100m² – 30% powierzchni tej działki,
 - h) dachy budynków mieszkalnych i rekreacji indywidualnej należy projektować o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 30-45°, a dachy budynków gospodarczych i garaży należy projektować o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 20-45°,
 - i) plan ustala dla nowej zabudowy obowiązek lokalizowania garaży, pomieszczeń gospodarczych i usługowych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego (rekreacyjnego) lub dobudowanych do tego budynku, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży wolnostojących pod warunkiem, że dach budynku gospodarczego lub garażu będzie wykonany z podobnego materiału co dach budynku mieszkalnego (rekreacji indywidualnej), o podobnym kształcie oraz elewacje będą w tym samym kolorze (w tym użyty ten sam materiał wykończeniowy),
 - j) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, preferowana kolorystyka to grafit, czerwień, pomarańcz,
 - k) kolorystyka elewacji budynku w odcieniu: szary, beżowy, jasny żółty lub jasna zieleń, biały,
 - l) zakaz stosowania sidingu jako materiału wykończeniowego elewacji,
- 6) plan dopuszcza prowadzenie nieuciążliwej działalności usługowej w pomieszczeniach wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych do budynku mieszkalnego, uciążliwość prowadzonej działalności usługowej nie może wykraczać poza lokal,
- 7) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami określonymi w § 20, ust.9,
- 8) lokalizację ogrodzeń frontowych zgodnie z § 9 ust.2 pkt 5 i 6,
- 9) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale VI, obowiązek podłączenia wszystkich budynków mieszkalnych i usługowych do sieci kanalizacji sanitarnej zaraz po jej wybudowaniu,
- 10) w odległości mniejszej niż 6,0 m od osi istniejących linii napowietrznych elektroenergetycznych 15 kV obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/letniskowej i innych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, lokalizacja innych obiektów budowlanych wymaga uzgodnienia z Zakładem Energetycznym, zakaz ten przestanie obowiązywać w chwili skablowania tych linii lub ich przebudowy w pas drogowy;
- 11) możliwość lokalizacji w terenach sieci infrastruktury technicznej, tylko w przypadku braku miejsca na tę sieć w liniach rozgraniczających ulic publicznych lub dróg wewnętrznych.

- 12) możliwość przebudowy w terenie 6MN/ML istniejącej linii średniego napięcia jako napowietrznej, lokalizowanej wzdłuż granicy między działkami nr ewidencyjny 15 i 16. Dla nowej linii 15kV obowiązują ustalenia pkt 10.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN/U do 3MN/U** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa – usługi komercyjne wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – parkingi, stacje transformatorowe,
- 3) adaptację istniejącej zabudowy oraz możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie, przy rozbudowie lub przebudowie istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego budynków, plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określonych w pkt. 6, wynikających z obowiązku zachowaniem jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej wysokość budynku gdy istniejący budynek jest wyższy, nie wyżej jednak niż 10,0 m liczone do kalenicy, zastosowania dachu płaskiego lub o spadku poniżej 30° gdy istniejący budynek ma taki dach lub dach płaski, itp.),
- 4) realizację nowej zabudowy w oparciu o istniejące podziały na działki lub na podstawie zasad i warunków podziału i scalania nieruchomości określonych w § 10,
- 5) dopuszcza się remonty, nadbudowę, wymianę dachu istniejących budynków znajdujących się pomiędzy projektowanymi liniami rozgraniczającymi wyznaczającymi drogi a wyznaczoną linią zabudowy nieprzekraczalną, rozbudowa takich budynków może się odbywać tylko z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 6) następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) lokalizację nowej zabudowy jako wolnostojącą, dopuszcza się, na działkach o szerokości frontu mniejszej niż 18 m, możliwość lokalizacji budynków przy granicy działki,
 - c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – maksimum dwie kondygnacje, rzędna parteru maksimum 45 cm ponad terenem, drugą kondygnację stanowić powinna poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku od punktu posadowienia na gruncie rodzimym do kalenicy maksimum 9,0 m,
 - d) budynki mieszkalne i usługowe na działkach należy lokalizować kalenicowo w stosunku do najbliższej zlokalizowanej linii rozgraniczającej drogi,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy usługowej to dwie kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości od punktu posadowienia na gruncie rodzimym do kalenicy 11,0 m (nie dotyczy obiektów wieżowych, kominów),
 - f) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, nie wyżej niż 7,0 m liczone od punktu posadowienia na gruncie rodzimym do kalenicy,
 - g) dachy budynków należy projektować o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 20-45° w budynkach usługowych i gospodarczych dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,

- h) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5,
 - i) powierzchnię biologicznie czynną na min. 40% powierzchni terenu,
 - j) maksymalna powierzchnia zabudowy działki 50% powierzchni tej działki,
 - k) zakaz stosowania sidingu jako materiału wykończeniowego na budynkach,
- 7) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej musi być ograniczona do granic działki, do których inwestor posiada tytuł prawny,
 - 8) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 20 ust. 9,
 - 9) w odległości mniejszej niż 6,0 m od osi istniejących linii napowietrznych elektroenergetycznych 15 kV obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/letniskowej i innych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, lokalizacja innych obiektów budowlanych wymaga uzgodnienia z Zakładem Energetycznym, zakaz ten przestanie obowiązywać w chwili skablowania tych linii lub ich przebudowy w pas drogowy,
 - 10) lokalizację ogrodzeń frontowych działek zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 2, pkt 5 i 6,
 - 11) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale VI,
 - 12) możliwość lokalizacji w terenach sieci infrastruktury technicznej, tylko w przypadku braku miejsca na tę sieć w liniach rozgraniczających ulic publicznych lub dróg wewnętrznych.

2. W zabudowie usługowej o charakterze publicznym należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej określone przepisami odrębnymi, dotyczącymi obronności i bezpieczeństwa państwa.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Um** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa – usługi komercyjne wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki lub pomieszczenia mieszkalne, parkingi, stacje transformatorowe, obiekty małej architektury,
- 3) realizację nowej zabudowy w oparciu o istniejące podziały na działki lub na podstawie zasad i warunków podziału i scalania nieruchomości określonych w § 10,
- 4) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy i przebudowy budynków oraz budowy nowych obiektów na zasadach określonych w niniejszym paragrafie :
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu,
 - b) lokalizację nowej zabudowy jako wolnostojącą lub dobudowaną do istniejących budynków,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy to dwie kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości od punktu posadowienia na gruncie rodzimym do kalenicy 12,0 m (nie dotyczy obiektów wieżowych),
 - d) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, nie wyżej

- niż 7,0 m liczone od punktu posadowienia na gruncie rodzimym do kalenicy,
- e) dachy budynków należy projektować o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6,
 - g) powierzchnię biologicznie czynną na min. 40% powierzchni terenu,
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy działki 50% powierzchni tej działki,
 - i) zakaz stosowania sidingu jako materiału wykończeniowego na budynkach,
- 5) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej musi być ograniczona do granic działki, do których inwestor posiada tytuł prawny,
 - 6) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 20 ust. 9,
 - 7) w odległości mniejszej niż 6,0 m od osi istniejących linii napowietrznych elektroenergetycznych 15 kV obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/letniskowej i innych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, lokalizacja innych obiektów budowlanych wymaga uzgodnienia z Zakładem Energetycznym, zakaz ten przestanie obowiązywać w chwili skablowania tych linii lub ich przebudowy w pas drogowy,
 - 8) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale VI,
 - 9) lokalizację ogrodzeń frontowych działek zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 2, pkt 5 i 7, obowiązuje zakaz stosowania w ogrodzeniu przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych.

2. W zabudowie usługowej o charakterze publicznym należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej określone przepisami odrębnymi, dotyczącymi obronności i bezpieczeństwa państwa.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi komercyjne wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – parkingi, stacje transformatorowe,
- 3) realizację nowej zabudowy w oparciu o istniejące podziały na działki lub na podstawie zasad i warunków podziału i scalania nieruchomości określonych w § 10,
- 4) plan dopuszcza tymczasową adaptację i przebudowę istniejącej zabudowy z możliwością adaptacji istniejących funkcji hodowlano – produkcyjno – magazynowych (istniejąca ferma kurza) do czasu likwidacji obecnej działalności hodowlanej, maksymalna ilość sztuk drobiu 100 DPJ.
- 5) następujące zasady i warunki kształtowania nowej zabudowy:
 - a) lokalizację nowej zabudowy jako wolnostojącą,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy to dwie kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości od punktu posadowienia na gruncie rodzimym do kalenicy 12,0 m (nie

dotyczy obiektów wieżowych),

- c) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, nie wyżej niż 7,0 m od punktu posadowienia na gruncie rodzimym do kalenicy,
 - d) dachy budynków należy projektować o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,7,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną na min. 20% powierzchni terenu,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy działki 70% powierzchni tej działki,
 - h) zakaz stosowania sidingu jako materiału wykończeniowego na budynkach,
- 6) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej musi być ograniczona do granic działki, do których inwestor posiada tytuł prawny,
- 7) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 20 ust. 9,
- 8) w odległości mniejszej niż 6,0 m od osi istniejących linii napowietrznych elektroenergetycznych 15 kV obowiązuje uzgodnienie lokalizacji obiektów budowlanych z Zakładem Energetycznym, zakaz ten przestanie obowiązywać w chwili skablowania tych linii lub ich przebudowy w pas drogowy;
- 9) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale VI,
- 10) lokalizację ogrodzeń frontowych działek zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 2, pkt 5 i 7,

2. W zabudowie usługowej o charakterze publicznym należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej określone przepisami odrębnymi, dotyczącymi obronności i bezpieczeństwa państwa.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2U** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) maksymalną ochronę istniejących drzew i zadrzewień, nie kolidujących z projektowanym zamierzeniem,
- 3) na terenie usług plan dopuszcza lokalizację:
 - a) usług o charakterze turystycznym, biwaków, obiektów małej architektury,
 - b) urządzeń komunikacji pieszej,
 - c) urządzeń liniowych infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
- 3) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych na stałe związanych z gruntem o powierzchni większej niż 35m²,
- 4) następujące zasady i warunki kształtowania nowej zabudowy:
 - a) lokalizację nowej zabudowy jako wolnostojącą,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy to jedna kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości od punktu posadowienia na gruncie rodzimym do kalenicy 4,5 m,
 - c) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,

- d) dachy budynków należy projektować o kącie nachylenia połaci od 25⁰ do 45⁰,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,2,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną na min. 80% powierzchni terenu,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy działki 20% powierzchni tej działki,
 - h) zakaz stosowania sidingu jako materiału wykończeniowego na budynkach,
- 5) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale VI,
- 6) lokalizację ogrodzeń frontowych działek zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 2, pkt 5 i 6.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZD** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – ogrody działkowe z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) przewiduje się adaptację istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, przebudowy i wymiany istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie,
- 3) następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy to jedna kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości od punktu posadowienia na gruncie rodzimym do kalenicy 7,0 m,
 - b) maksymalna powierzchnia użytkowa budynków na terenie ogrodów działkowych 35m²,
 - c) maksymalnie jeden budynek socjalny tzw. świetlica na terenie ogrodów działkowych, o maksymalnej powierzchni użytkowej 50m²,
 - d) dachy budynków należy projektować o kącie nachylenia połaci w zakresie 20⁰-45⁰
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy całego terenu 20% powierzchni tego terenu,
 - g) powierzchnię biologicznie czynną na min. 80% powierzchni terenu,
- 4) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 20, ust. 9 ,
- 5) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale VI,
- 6) lokalizację ogrodzeń frontowych zgodnie z § 9 ust.2 pkt 5 i 6,
- 7) w odległości mniejszej niż 6,0 m od osi istniejących linii napowietrznych elektroenergetycznych 15 kV obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi, lokalizacja innych obiektów budowlanych wymaga uzgodnienia z Zakładem Energetycznym, zakaz ten przestanie obowiązywać w chwili skablowania tych linii lub ich przebudowy w pas drogowy.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami **1W** i **2W** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – pod urządzenia infrastruktury technicznej – zaopatrzenia w wodę z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) adaptację istniejącego ujęcia wody z możliwością rozbudowy i przebudowy obiektów

budowlanych towarzyszących, realizowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

- 3) realizację zabudowy i urządzeń w granicach wyznaczonego na rysunku planu terenu bez możliwości wydzielania nowych działek budowlanych,
- 4) należy zachować rygory sanitarne i przestrzegać zakazów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych w granicach strefy ochrony bezpośredniej od ujęcia,
- 5) maksymalna wysokość ogrodzeń frontowych 1,8 m, zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe oraz z żywopłotów.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunkach planu symbolem **1K** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – pod urządzenia infrastruktury technicznej –przepompownia ścieków sanitarnych z urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) realizację zabudowy i urządzeń w granicach wyznaczonego na rysunku planu terenu bez możliwości wydzielania nowych działek budowlanych,
- 3) inwestycja realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) maksymalna wysokość ogrodzeń frontowych 1,8 m, zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe oraz z żywopłotów.

ROZDZIAŁ V

Przepisy szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 20.1. Plan ustala następujące zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu - system dróg ogólnodostępnych, obsługujących komunikacyjnie obszar planu, w skład których wchodzi drogi publiczne podzielone ze względów funkcjonalnych i technicznych na klasy:

- 1) **KDG** - główna,
- 2) **KDL** - lokalna,
- 3) **KDD** – dojazdowa,

zgodnie z obowiązującymi przepisami zawartymi w aktualnym Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Parametry techniczne poszczególnych klas dróg powinny spełniać wymogi zawarte w w/w rozporządzeniu.

2. Dla dróg, o których mowa w ust.1, plan ustala:

- 1) dla istniejącej ul. Lutomierskiej oznaczonej na rysunku planu symbolami **1KDG** - plan wyznacza tylko jednostronnie linię rozgraniczającą drogi oraz przeznacza pod docelowe poszerzenie tej drogi do 25 m w liniach rozgraniczających tylko te tereny, które znajdują się w granicach opracowania.
- 2) dla istniejącej ul. Ignacew - drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** - szerokości w liniach rozgraniczających zmienną (zgodnie z oznaczeniem na rys. planu) nie mniej niż 12,0 m, o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym,

- 3) dla istniejącej ul. Wodociągowej oznaczonej na rysunku planu symbolami **2KDL** - plan wyznacza tylko jednostronnie linię rozgraniczającą drogi oraz przeznaczają pod docelowe poszerzenie tej drogi do min. 12 m w liniach rozgraniczających tylko te tereny, które znajdują się w granicach opracowania,
- 4) dla projektowanych dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolami: **1KDD, 2KDD, 4KDD, 5KDD** - szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym.

3. Plan wyznacza tereny dróg (ulic) wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami: **od 1KDW do 5KDW** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod drogi dojazdowe wewnętrzne do zabudowy i ustala szerokości:

- 1) dla projektowanej drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDW** szerokości w liniach rozgraniczających minimum 10,0 m,
- 2) dla projektowanej drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDW** szerokości w liniach rozgraniczających minimum 6,0 m,
- 3) dla projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDW** zakończonej placem manewrowym do zawracania, szerokości w liniach rozgraniczających minimum 5,0 m,
- 4) dla projektowanej drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KDW** szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8,0 m,
- 5) dla projektowanej drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **5KDW**, zakończonej placem manewrowym do zawracania, szerokości w liniach rozgraniczających minimum 12,0 m

4. Plan wyznacza teren ciągu pieszo - jezdni, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDP** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod ciąg pieszo - jezdni i ustala szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m.

5. Plan wyznacza tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KP i 2KP** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod ciągi piesze i ustala szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

6. Ogrodzenia frontowe działek budowlanych należy sytuować w wyznaczonych w planie liniach rozgraniczających dróg.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 2, 3, 4, 5 plan ustala możliwość lokalizacji urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej i zieleni, jako przeznaczenie uzupełniające.

8. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających drogi, plan zakazuje lokalizację nowych budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego, dopuszcza się lokalizację zieleni, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, parkingów, 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.

9. Plan ustala następujące minimalne wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów:

1) w terenach o funkcji:

- dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej,
- dla zakładów produkcyjno – usługowych – 40 miejsc na 100 zatrudnionych,
- dla obiektów gastronomii – jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
- dla obiektów hotelowych – jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
- dla obiektów obsługi finansowej - 7 stanowisk na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
- dla pozostałych obiektów użyteczności publicznej – dwa stanowiska na każdy obiekt,
a ponadto jedno stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej.

1) w terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dla jednego budynku - 2 stanowiska,

2) w terenach o przeznaczeniu pod zabudowę rekreacji indywidualnej i terenach ogrodów działkowych dla jednego budynku - 1 stanowisko.

ROZDZIAŁ VI

Przepisy szczegółowe w zakresie uzbrojenia

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) jako podstawowe źródło zaopatrzenia istniejącą i projektowaną miejską sieć wodociągową,
- 2) rozbudowę sieci wodociągowej stosownie do potrzeb lokalnych, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestora sieci.
- 3) lokalizację wodociągów w liniach rozgraniczających dróg,
- 4) zewnętrzną ochronę p.poż obiektów budowlanych poprzez hydranty p.poż., montowane na sieci wodociągowej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie odrębnymi przepisami.

§ 22. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych plan ustala:

- 1) docelowo odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych (sanitarnych) do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej poprzez projektowaną przepompownię ścieków i kanał tłoczny do istniejącej sieci miejskiej i do GOŚ (zgodnie z koncepcją kanalizacji miasta),
- 2) obowiązek podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu,
- 3) lokalizację kanałów sanitarnych w liniach rozgraniczających dróg, w granicach terenów mieszkaniowych dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków,
- 4) obowiązek podczyszczania ścieków technologicznych, jeśli takie występują do parametrów jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do sieci miejskiej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
- 5) do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji zbiorczej, plan dopuszcza stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego,

- 6) ze względu na sąsiedztwo ujęć wody i występowanie przepuszczalnych gruntów na terenie obowiązuje zachowanie wysokiego rygoru sanitarnego tzn. wszystkie bezodpływowe zbiorniki do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych muszą posiadać odpowiedni atest sanitarny, w tym również zbiorniki na gnojowicę.

§ 23. W zakresie odprowadzenia wód opadowych plan ustala:

- 1) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej (przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicy własnych lokalizacji),
- 2) odprowadzenie wód opadowych z jezdni ulic głównych poprzez uszczelnione rowy w liniach rozgraniczających ulic do dopływów rzeki Ner, docelowo zastępowanie rowów kanałami deszczowymi,
- 3) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych, parkingów, itp.

§ 24.1. Plan ustala w zakresie zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o układ istniejących sieci napowietrznych i kablowych średniego (15kV) i jego rozbudowę, bezpośredni dosył energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia,
- 2) budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w oparciu o warunki przyłączenia i umowy przyłączeniowe zawierane przez Łódzki Zakład Energetyczny S.A. z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci. Ilość i lokalizacja stacji transformatorowych SN/nn wynikać będzie ze zgłoszenia zapotrzebowania na moc przez powstające obiekty.
- 3) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic, chyba że przepisy szczegółowe dla terenów stanowią inaczej.

2. Plan dopuszcza lokalizowanie stacji transformatorowych SN/nn na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy linii rozgraniczającej ulicy (pomiędzy linią rozgraniczającą, a odpowiednią linią zabudowy) z bezpośrednim dojazdem od ulicy.

3. Plan dopuszcza lokalizację stacji transformatorowych słupowych w liniach rozgraniczających ulic.

4. Przebudowa istniejącej sieci elektroenergetycznej, która koliduje z projektowanym zagospodarowaniem przestrzennym terenu może być zrealizowana w uzgodnieniu z właścicielem sieci (Przedsiębiorstwo Energetyczne) na koszt miasta i gminy Konstantynów Łódzki oraz Przedsiębiorstwa Komunalnego Gminy Konstantynów Łódzki w przypadku sieci dla obsługi terenów 1W i 2W.

§ 25. Plan ustala w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) podstawą zaopatrzenia w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych będzie istniejąca sieć gazowa średniego ciśnienia po jej rozbudowie,
- 2) rozbudowa sieci gazowej na warunkach określonych przez odpowiedni Zakład Gazowniczy,

- 3) zasady budowy gazociągów w liniach rozgraniczających ulic muszą być zgodne z aktualnie obowiązującym Rozporządzeniem określającym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
- 4) lokalizacja szafek gazowych w linii ogrodzeń, linia ogrodzenia powinna przebiegać minimum 0,5m od gazociągu.

§ 26. Plan ustala zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła, bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki poziom czystości emisji.

§ 27. Plan ustala w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) budowę sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających ulic, na warunkach określonych przez gestora sieci, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi,
- 2) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy z sieci dowolnego operatora telekomunikacyjnego.

ROZDZIAŁ VII

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 28. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości **20 %**.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Konstancy Nowa Łódzkiego.

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