

UCHWAŁA NR XII/135/07
RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM
z dnia 27 września 2007 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w części miasta Konstąntynowa 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, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880) 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 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974) **Rada Miejska w Konstąntynowie Łódzkim uchwala, co następuje:**

POSTANOWIENIA OGÓLNE

ROZDZIAŁ 1

§ 1. 1. Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Konstąntynów Łódzki w obszarze położonym po zachodniej stronie ulicy Kolejowej na odcinku od ulicy Srebrzyńskiej do linii „korytarza” południowej obwodnicy miasta z ograniczeniem ulicą Łaską oraz teren po wschodniej stronie ulicy Kolejowej do ulicy Południowej na odcinku od ulicy 1-go Maja do granicy administracyjnej miasta, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:2000, będący integralnym załącznikiem graficznym Nr 1 do uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będący integralnym załącznikiem graficznym Nr 2 do uchwały,
- 3) 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 graficznym Nr 3 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określone Uchwałą Nr XV/133/2004 Rady Miejskiej w Konstąntynowie Łódzkim z dnia 27 lutego 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Konstąntynów Łódzki, 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 Konstąntynów 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 Konstantynów Łódzki, stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w § 1 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,
- 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 4 stanowią inaczej,
- 7) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, dojazdy, zieleń i elementy małej architektury oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w rozdziale 4 - „Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów”,
- 8) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię biologicznie czynną określoną w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, ze zmianami),
- 9) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi ogólnie dostępne, służące zaspokajaniu popytu ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi, nastawione na przynoszenie dochodu (nastawione na zysk) i nie finansowane w całości lub w części z budżetu samorządowego lub budżetu państwa,
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku (za wyjątkiem stacji transformatorowych wewnętrznych) od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem: loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń),
- 11) obowiązującej linii zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych – należy przez to rozumieć linię zabudowy, w której należy lokalizować budynki o funkcji podstawowej na działce budowlanej, ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione jeżeli co najmniej 60 % powierzchni frontowej elewacji budynku znajduje się przy linii zabudowy i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę

linię. Jeżeli nie ma wyznaczonej dodatkowo nieprzekraczalnej linii zabudowy, to dla pozostałych obiektów kubaturowych lokalizowanych na działce linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy,

- 12) 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.

USTALENIA PLANU

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia ogólne

§ 4. 1. Dla obszaru, o którym mowa w § 1 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 i przyrody,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 5) zasady zagospodarowania przestrzennego na terenach podlegających ochronie ustalonej na podstawie przepisów odrębnych,
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy,
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
- 9) granice terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i warunki ich zagospodarowania.

2. Plan nie określa granic terenów górniczych, granic terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż takie tereny i obiekty nie występują w obszarze opracowania. Plan nie określa również sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania oraz wymagań wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

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. 1, pkt 1**, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego ustaleniami planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego,
- 3) obowiązująca linia zabudowy,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 5) granice konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej „W”,

- 6) granice konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznych „OW”,
- 7) punktowe stanowisko ochrony archeologicznej,
- 8) istniejące rowy odwadniające odkryte do zachowania – możliwość przebudowy lub przekrycia,
- 9) granice obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi wodami rzeki Ner,
- 10) strefa lokalizacji budynków mieszkalnych,
- 11) 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 produkcyjnej i składowo-magazynowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1P do 5P,**
- 2) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1U do 7U,**
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1MN do 14MN,**
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW,**
- 5) teren zabudowy usług turystyki sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **1Uts,**
- 6) tereny zabudowy usług handlu, gastronomii, turystyki, sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami **1Us, 2Us,**
- 7) teren niekubaturowych usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **1US,**
- 8) tereny zieleni leśnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1ZL do 10ZL,**
- 9) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KS,**
- 10) tereny dolesień, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1DZL do 4DZL,**
- 11) tereny rolne , oznaczone na rysunku planu symbolami **1R, 2R,**
- 12) tereny przestrzeni dróg (ulic) publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDG, 1KDZ, 1KDL, od 1KDD do 10KDD,**
- 13) tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDP, 2KDP,**
- 14) teren przestrzeni dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW.**

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 3) oraz przepisów szczegółowych ustalonych dla poszczególnych

terenów w granicach obowiązywania ustaleń planu (rozdział 4) z uwzględnieniem przepisów dotyczących obsługi komunikacyjnej (rozdział 5) oraz infrastruktury technicznej (rozdział 6).

ROZDZIAŁ 3

Przepisy ogólne dla całego obszaru

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

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko jest obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- 2) wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków sanitarnych i technologicznych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników z tymi ściekami,
- 3) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować:
 - emisję do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
 - wprowadzenia do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach powodujących przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń,
- 4) prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny.

2. Plan ustala:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami **od 1MN do 14MN, 1MW, od 1U do 4U, 7U i 3P, 4P, 5P** zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane na podstawie przepisów odrębnych, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego; ustalenie to nie dotyczy istniejących, na dzień uchwalenia planu, na ww. terenach takich inwestycji.
- 2) zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN do 13MN, 1MW, 5U, 6U** należy przyjąć klasyfikację akustyczną jak dla zabudowy mieszkaniowej,
- 3) maksymalną ochronę istniejących zadrzewień (samosiejki), nie kolidujących z projektowanym zamierzeniem inwestycyjnym a spełniających szereg funkcji ekologicznych oraz maksymalne nasycanie terenów zielenią,
- 4) maksymalną ochronę istniejących terenów leśnych, w tym lasów prywatnych,
- 5) 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 gminy,
- 6) zachowanie istniejących odkrytych rowów odwadniających a w szczególności dwóch rowów pokazanych graficznie na rysunku planu, z możliwością przekrycia lub przebudowy, obowiązkowo jednak z zachowaniem przepływu wód.

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

§ 9. 1. Plan uwzględniając wartość dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury obejmuje konserwatorską ochroną archeologiczną tereny stanowisk archeologicznych „W”- (stanowisko punktowe - N6, stanowisko - K3) i wyznacza granice konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej „OW” obejmującej tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1DZL do 4DZL, od 1ZL do 6ZL, część terenu 10ZL, 1MN, 2MN, 5MN, 6MN, 1Uts, 1Us, 2Us, 1KS, 1P, 2P, 1US, 1R, część drogi 1KDG, w całości drogi 9KDD, 10KDD i ciąg pieszo - jezdny 1KDP oraz drogę wewnętrzną 1KDW.**

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

- 1) obowiązek uzgadniania, przed wydaniem pozwolenia na budowę, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków lokalizacji planowanych inwestycji (kubaturowych, komunikacyjnych, infrastruktury technicznej, realizacji ogrodzeń działek oraz robót ziemnych - w tym niwelacyjnych, naruszających strukturę gruntu),
- 2) w strefie ochrony stanowiska archeologicznego przed rozpoczęciem inwestycji (kubaturowej, komunikacyjnej, związanej z budową infrastruktury technicznej i ogrodzeń oraz robotami ziemnymi i niwelacyjnymi) obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych na koszt właściciela lub użytkownika gruntu,
- 3) na prowadzenie badań archeologicznych należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. O pozwolenie należy wystąpić nie później niż **21** dni przed rozpoczęciem inwestycji.

3. 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 wszelkie prace budowlane powinny zostać przerwane, a teren (na podstawie art. 33 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami), udostępniony do badań archeologicznych; nowoodkryte stanowiska archeologiczne należy oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 4) dopuszczalne jest powiększenie strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych.

4. 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.

§ 10. 1. Plan na całym obszarze opracowania wyznacza tereny użytkowane publicznie takie jak: drogi i fragmenty dróg publicznych ogólnodostępnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDG, 1KDZ, 1KDL, i od 1KDD do 10KDD, ciągi pieszo-**

jezdne oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDP i 2KDP** i teren parkingu oznaczony na rysunku planu symbolem **1KS**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie 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 1,2mx1,5m), 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 wielkoprzestrzennych,
- 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),
- 6) obowiązek lokalizacji ogrodzeń, o maksymalnej wysokości 1,80 m, w liniach rozgraniczających tereny publiczne, wyznaczonych na rysunku planu.

§ 11. 1. Plan ustala **szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości** objętych planem. Na podstawie planu będą dokonywane podziały na zasadach określonych w niniejszej uchwale oraz w przepisach odrębnych - ustawa o gospodarce nieruchomościami, w tym na wszystkich terenach wyznaczonych w planie istnieje możliwość 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. Na terenach **od 1U do 7U, od 1MN do 14MN, od 1P do 5P, 1Us, 2Us** plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 1000m²,
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki - 20m,
- 3) każda nowo wydzielona działka musi mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej,
- 4) podział należy dokonywać prostopadle i/lub równoległe do istniejących podziałów własnościowych,
- 5) możliwość wydzielenia działek pod stacje trafo, podziału należy dokonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. N terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW, 1Uts, 1US, 5MN, 6MN i 1KS** plan dopuszcza możliwość wtórnego podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 5000m²,
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki – 30 m,

- 3) każda nowo wydzielona działka musi mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej,
- 4) wtórny podział należy dokonywać prostopadle i/lub równoległe do istniejących podziałów własnościowych,
- 5) możliwość wydzielenia działek pod stacje trafo, podziału należy dokonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Obsługa komunikacyjna wszystkich nowo wydzielonych działek może odbywać się tylko z wyznaczonych w planie i istniejących dróg publicznych lub wewnętrznych.

§ 12. 1. Plan wyznacza, zgodnie z opracowaniem „Obliczenie zasięgu wylewu wielkiej wody w dolinie rzeki Ner” wykonanym przez AQUAPROJEKT s.c. Biuro Inżynierii Wodnej, Środowiska i Melioracji, Ireneusz Kujawa, Marcin Kujawa, linię wyznaczającą granice obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi wodami rzeki Ner, oznaczoną symbolem graficznym na rysunku planu.

2. Na zagrożenie wylewem wielkiej wody narażone są tereny położone w dolinie rzeki Ner:

- 1) istniejące na dzień uchwalenia planu niezabudowane obszary rolne – przeznaczone w planie pod niewymagające lokalizacji budynków usługi sportu i rekreacji (np. pole golfowe, tereny do jazdy konnej itp.) położone w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1US**,
- 2) część terenów istniejących lasów wyznaczonych na rysunku planu i oznaczone symbolami **1ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL**,
- 3) fragment terenu przeznaczony do dolesienia wyznaczony na rysunku planu i oznaczony symbolem **3DZL**,
- 4) teren rolny oznaczony symbolem **1R**,
- 5) część terenów istniejącego Centrum Sportu i Rekreacji – Ośrodka „Nad Stawem”, (w tym należąca do ośrodka strzelnica), położonych w terenie wyznaczonym na rysunku planu i oznaczonym symbolem **1Uts**,
- 6) część terenu zabudowanego **1P** i fragmenty działek na terenach **5MN i 6MN**.

3. Na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi wodami rzeki Ner zabrania się:

- 1) wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia nowych obiektów budowlanych trwale związanych z gruntem,
- 2) sadzenia drzew lub krzewów, za wyjątkiem roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk,
- 3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót i czynności, które mogłyby utrudniać ochronę przed powodzią,
- 4) lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych a także innych materiałów, które mogą zanieczyszczać wodę, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania.

4. Plan adaptuje na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi wodami rzeki Ner istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków lub adaptacji istniejących budynków dla nowych funkcji określonych w

ustaleniach planu, bez możliwości wznoszenia nowych obiektów budowlanych. Rozbudowa lub przebudowa istniejących obiektów budowlanych oraz zmiana ich sposobu użytkowania wymaga uzgodnienia z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Poznaniu.

5. Plan dopuszcza na terenie **1Uts** przebudowę istniejącej strzelnicy.

6. Plan dopuszcza na obszarze bezpośredniego zagrożenia wodami powodziowymi wznoszenia nowych obiektów budowlanych i wykonywania urządzeń wodnych na warunkach określonych w Prawie Wodnym.

ROZDZIAŁ 4

Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Uts** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa - usługi turystyki, sportu i rekreacji,
- 2) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie,
- 3) dla budynków istniejących, które są położone między linią nieprzekraczalną i linią rozgraniczającą drogi, możliwość remontu i nadbudowy budynku oraz wymiany dachu. Rozbudowę takiego budynku należy wykonać z zachowaniem wyznaczonej, nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 4) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na terenie obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) lokalizację nowej zabudowy jako wolnostojącą,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy to trzy kondygnacje naziemne, całkowita wysokość budynków maksimum 12,0 m,
 - d) wysokość garaży i budynków gospodarczych – 1 kondygnacja, nie wyżej jednak niż 6,0 m,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wynosi 20% powierzchni tej działki,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną na minimum 80% powierzchni terenu,
 - g) dachy budynków należy projektować, jako dwu lub cztero spadowe o kącie nachylenia od 30⁰ - 45⁰, plan dopuszcza stosowanie dachów mansardowych,
 - h) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na całym terenie, dopuszczalna kolorystyka to grafit, czerń lub czerwień/cegła,
 - i) w elewacjach budynków nakaz stosowania naturalnej kolorystyki materiałów budowlanych takich jak cegła (nie otynkowana), drewno, kamień,
 - j) zakaz stosowania saidingu jako materiału wykończeniowego w elewacji budynków,
- 5) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej musi być ograniczona do granic działek, 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 § 27 ust. 6,

- 7) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6, obowiązek podłączenia wszystkich budynków o funkcji podstawowej do sieci kanalizacji sanitarnej zaraz po jej wybudowaniu.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Us, 2Us plan ustala:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa – usługi handlu, gastronomii, turystyki, sportu i rekreacji,
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – parkingi, stacje transformatorowe,
- 3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) zakaz wznoszenia tymczasowych budynków blaszanych,
 - c) budynki usługowe należy lokalizować jako wolnostojące,
 - d) wysokość zabudowy usługowej – maksimum trzy kondygnacje, maksymalna wysokość budynku 12,0 m, rzędna parteru maksimum 50 cm,
 - e) lokalizację pomieszczeń gospodarczych i garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego lub dobudowanych do budynku, tworzących zwartą bryłę architektoniczną,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wynosi 40% powierzchni działki,
 - g) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 50% powierzchni działek budowlanych,
 - h) lokalizacja budynku usługowego na działce z elewacją frontową równoległą do pasa drogowego,
 - i) dachy budynków należy projektować o kącie nachylenia do 45 °, plan dopuszcza stosowanie dachów mansardowych,
 - j) kolorystyka elewacji budynku w odcieniu: szary, beżowy, jasny żółty lub jasna zieleń, biały,
 - k) zakaz stosowania saidingu jako materiału wykończeniowego w elewacji budynków,
 - l) nakaz nasadzeń zieleni zimozielonej,
- 4) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami określonymi w § 27, ust. 6,
- 5) lokalizację ogrodzeń frontowych zgodnie z § 10 ust. 2, pkt 5 i 6,
- 6) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6, obowiązek podłączenia wszystkich budynków usługowych do sieci kanalizacji sanitarnej zaraz po jej wybudowaniu (nie dotyczy działek wyposażonych w przydomowe oczyszczalnie ścieków).

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie,
- 3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji nowej zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) nowe budynki mieszkalne należy lokalizować jako wolnostojące,
 - c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – maksimum dwie kondygnacje przy czym druga kondygnacja stanowić powinna poddasze użytkowe, rzędna parteru do 50 cm ponad terenem, maksymalna wysokość budynku 9,0 m,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wynosi 30% powierzchni działki,
 - e) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) dachy budynków mieszkalnych należy projektować o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie 30° - 45° ,
 - g) plan nakazuje lokalizację garaży i pomieszczeń gospodarczych jako wbudowane lub dobudowane do bryły budynku, tworząc z nią zwartą całość architektoniczną, plan dopuszcza realizację wolnostojących garaży i budynków gospodarczych, z dachem o kącie nachylenia dachu od 25° – 40° , wysokość budynków jedna kondygnacja użytkowa, o maksymalnej wysokości 6,0 m,
 - h) pokrycie dachowe powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, kolorystyka pokrycia dachowego neutralna, wpisująca się w krajobraz; preferowana kolorystyka to grafit, czerwień, pomarańcz,
 - i) kolorystyka elewacji budynku w odcieniu: szary, beżowy, jasny żółty lub jasna zieleń, biały,
 - j) zakaz stosowania saidingu jako materiału wykończeniowego w elewacji budynków,
- 4) w zagospodarowaniu działki należy przewidzieć minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów,
- 5) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **od 3MN do 14MN plan ustala:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – stacje transformatorowe,
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie. Przy rozbudowie lub przebudowie istniejących na dzień wejścia w życie planu miejscowego, budynków, plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określonych w pkt. 5, wynikające z obowiązku zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokość budynku, jednak nie wyżej niż 10 m, innego kąta spadku połaci

dachowych, ilości połąci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaskich),

- 4) dla budynków istniejących, które są położone między linią nieprzekraczalną i linią rozgraniczającą drogi, możliwość remontu i nadbudowy budynku oraz wymiany dachu, rozbudowę takiego budynku należy wykonać z zachowaniem wyznaczonej, nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie:
 - nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - obowiązującej linii zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej, która dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) nowe budynki mieszkalne należy lokalizować, na działkach o szerokości frontu większej niż 18,0 m, jako wolnostojące, na działkach o szerokości frontu 18,0 m i mniejszej plan dopuszcza lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki,
 - c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – maksimum trzy kondygnacje przy czym trzecia kondygnacja stanowić powinna poddasze użytkowe, rzędna parteru do 50 cm ponad terenem, maksymalna wysokość budynku 12,0 m,
 - d) lokalizacja budynku mieszkalnego na działce z kalenicą równoległą do pasa drogowego z możliwością odchylenia wynikającego z prostopadłości kalenicy do granic bocznych działki na której będzie posadowiony budynek,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wynosi 40% powierzchni działki,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 50% powierzchni działek budowlanych,
 - g) dachy budynków mieszkalnych należy projektować o równym kącie nachylenia symetrycznych połąci w zakresie 30° - 45° , plan dopuszcza stosowanie dachów mansardowych,
 - h) plan nakazuje lokalizację garaży i pomieszczeń gospodarczych jako wbudowane lub dobudowane do bryły budynku, tworząc z nią zwartą całość architektoniczną, plan dopuszcza realizację wolnostojących garaży i budynków gospodarczych, gdy wykonane są one z tego samego materiału co budynek mieszkalny, z dachem o kącie nachylenia połąci od 25° – 40° , wysokość budynków jedna kondygnacja użytkowa, o maksymalnej wysokości 6,0 m,
 - i) pokrycie dachowe powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, kolorystyka pokrycia dachowego neutralna, wpisująca się w krajobraz; preferowana kolorystyka to grafit, czerwień, pomarańcz,
 - j) kolorystyka elewacji budynku w odcieniu: szary, beżowy, jasny żółty lub jasna zieleń, biały,
 - k) zakaz stosowania saidingu jako materiału wykończeniowego w elewacji budynków,
- 6) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami określonymi w **§ 27, ust. 6**,

- 7) lokalizację ogrodzeń frontowych zgodnie z § 10 ust. 2, pkt 5 i 6,
- 8) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6, obowiązek podłączenia wszystkich budynków mieszkalnych do sieci kanalizacji sanitarnej zaraz po jej wybudowaniu (nie dotyczy działek wyposażonych w przydomowe oczyszczalnie ścieków).

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – pomieszczenia usługowe lokalizowane na parterze budynków mieszkalnych, stacje transformatorowe,
- 3) możliwość wydzielenia drogi wewnętrznej dla obsługi nowych działek budowlanych,
- 4) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) możliwość lokalizacji pomieszczeń usługowych w parterach budynków,
 - c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – cztery kondygnacje naziemne przy czym czwarta kondygnacja stanowić będzie poddasze użytkowe, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, całkowita wysokość budynku do kalenicy maksimum 15,0 m,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,6, maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni działki,
 - e) powierzchnię biologicznie czynną dla działek przeznaczonych pod zabudowę określa się na minimum 30 % powierzchni terenu,
 - f) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu, cztero lub wielospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 30-45°, plan dopuszcza stosowanie dachów mansardowych;
 - g) lokalizacja garaży w bryle budynku mieszkalnego. Plan dopuszcza realizację garaży wolnostojących, wysokość garaży 1 kondygnacja użytkowa, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 6,0 m, dachy garaży należy projektować jako jedno dwu, lub czterospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 20-45° ,
 - h) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie, obowiązuje naturalna kolorystyka materiałów budowlanych pochodzenia mineralnego stosowanych do pokrycia dachowego ,
 - i) zakaz stosowania saidingu jako materiału wykończeniowego w elewacji budynków,
- 5) plan dopuszcza prowadzenie nieuciążliwej działalności usługowej w pomieszczeniach wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego w parterze budynku, uciążliwość prowadzonej działalności usługowej nie może wykraczać poza lokal,
- 6) w zagospodarowaniu działki budowlanej należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych w ilości minimum 1,5 miejsca postojowego na jedno mieszkanie a w przypadku realizacji 1garażu/mieszkanie - 0,4 miejsca postojowego/mieszkanie,
- 7) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6, obowiązek podłączenia wszystkich budynków mieszkalnych, do sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej,

8) lokalizację ogrodzeń frontowych zgodnie z § 10 ust. 2, pkt 5 i 6.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1U do 4U, 7U plan ustala:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa o charakterze komercyjnym,
- 2) zakaz lokalizacji stacji paliw płynnych,
- 3) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – pomieszczenia mieszkalne, stacje transformatorowe,
- 4) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie. Przy rozbudowie lub przebudowie istniejących na dzień wejścia w życie planu miejscowego budynków, plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określonych w pkt. 7 wynikające z obowiązku zachowaniem jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokość budynku, jednak nie wyżej niż 10 m, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaskich),
- 5) zachowanie istniejącej funkcji budynków do czasu zmiany zgodnie z ustaleniami planu,
- 6) dla budynków istniejących, które są położone między linią nieprzekraczalną i linią rozgraniczającą drogi, możliwość remontu i nadbudowy budynku oraz wymiany dachu, rozbudowę takiego budynku należy wykonać z zachowaniem wyznaczonej, nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 7) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie:
 - nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) nowe budynki usługowe należy lokalizować jako wolnostojące, na istniejących działkach o szerokości mniejszej niż 20,0 m plan dopuszcza lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki,
 - c) lokalizacja budynku usługowego na działce z kalenicą równoległą do pasa drogowego z możliwością odchylenia wynikającego z prostopadłości kalenicy do granic bocznych działki na której będzie posadowiony budynek,
 - d) wysokość zabudowy usługowej maksimum trzy kondygnacje, rzędna parteru do 50 cm ponad terenem, maksymalna całkowita wysokość budynku 12,0 m,
 - e) wysokość garaży i budynków gospodarczych – 1 kondygnacja, nie wyżej jednak niż 6,0 m,
 - f) zabudowa gospodarcza i garażowa lokalizowana jako wolnostojąca lub bezpośrednio przy granicy działki,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wynosi 60% powierzchni działki,
 - h) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 30% powierzchni działek budowlanych,
 - i) na pomieszczenia mieszkalne lokalizowane w budynkach usługowych może być przeznaczony maksimum 50 % powierzchni użytkowej budynku,
 - j) dachy budynków należy projektować o kącie nachylenia połaci do 45°,

- k) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, kolorystyka pokrycia dachowego neutralna, wpisująca się w krajobraz; preferowana kolorystyka to grafit, czerwień/cegła, pomarańcz,
 - l) kolorystyka elewacji budynku w odcieniu: szary, beżowy, jasny żółty lub jasna zieleń, biały,
 - m) zakaz stosowania saidingu jako materiału wykończeniowego w elewacji budynków,
- 8) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej ograniczona do granic działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny,
 - 9) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami określonymi w § 27, ust. 6,
 - 10) lokalizację ogrodzeń zgodnie z § 10 ust. 2, pkt 5 i 6,
 - 11) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6, obowiązek podłączenia wszystkich budynków mieszkalnych i usługowych do sieci kanalizacji sanitarnej zaraz po jej wybudowaniu (nie dotyczy działek wyposażonych w przydomowe oczyszczalnie ścieków).

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5U i 6U plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa o charakterze komercyjnym,
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki lub pomieszczenia mieszkalne, stacje transformatorowe,
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie. Przy rozbudowie lub przebudowie istniejących na dzień wejścia w życie planu miejscowego budynków mieszkalnych, plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określonych w pkt. 6 wynikające z obowiązku zachowaniem jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokość budynku, jednak nie wyżej niż 10 m, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaskich),
- 4) zachowanie istniejącej funkcji budynków do czasu zmiany zgodnie z ustaleniami planu,
- 5) dla budynków istniejących, które są położone między linią nieprzekraczalną i linią rozgraniczającą drogi, możliwość remontu i nadbudowy budynku oraz wymiany dachu, rozbudowę takiego budynku należy wykonać z zachowaniem wyznaczonej, nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 6) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie:
 - nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej dla zabudowy usługowej, która dla pozostałych budynków zlokalizowanych na działce stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) nowe budynki należy lokalizować jako wolnostojące, na istniejących działkach o szerokości mniejszej niż 22,0 m plan dopuszcza lokalizację zabudowy bezpośrednio

przy granicy działki,

- c) lokalizacja budynku usługowego (mieszkalnego) na działce z kalenicą równoległą do pasa drogowego z możliwością odchylenia wynikającego z prostopadłości kalenicy do granic bocznych działki na której będzie posadowiony budynek,
 - d) wysokość zabudowy usługowej (mieszkaniowej) maksimum trzy kondygnacje, rzędna parteru do 50 cm ponad terenem, maksymalna całkowita wysokość budynku 12,0 m,
 - e) wysokość garaży i budynków gospodarczych – 1 kondygnacja, nie wyżej jednak niż 6,0 m,
 - f) budynki gospodarcze i garażowe można lokalizować jako wolnostojące lub bezpośrednio przy granicy działki,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wynosi 60% powierzchni działki budowlanej,
 - h) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 30% powierzchni działek budowlanych,
 - i) nowe budynki mieszkalne można lokalizować wyłącznie w „strefie lokalizacji budynku mieszkalnego” wyznaczonej na rysunku planu i tylko na tych działkach, na których taka strefa jest wyznaczona,
 - j) plan dopuszcza lokalizację pomieszczeń mieszkalnych na piętrach budynku usługowego, na pomieszczenia mieszkalne lokalizowane w budynkach usługowych może być przeznaczony maksimum 50 % powierzchni użytkowej budynku,
 - k) dachy budynków należy projektować o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - l) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, kolorystyka pokrycia dachowego neutralna, wpisująca się w krajobraz; preferowana kolorystyka to grafit, czerwień/cegła, pomarańcz,
 - m) kolorystyka elewacji budynku w odcieniu: szary, beżowy, jasny żółty lub jasna zieleń, biały,
 - n) zakaz stosowania saidingu jako materiału wykończeniowego w elewacji budynków,
- 7) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej ograniczona do granic działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny,
- 8) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami określonymi w § 27, ust. 6,
- 9) lokalizację ogrodzeń zgodnie z § 10 ust. 2, pkt 5 i 6,
- 10) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6, obowiązek podłączenia wszystkich budynków mieszkalnych i usługowych do sieci kanalizacji sanitarnej zaraz po jej wybudowaniu (nie dotyczy działek wyposażonych w przydomowe oczyszczalnie ścieków).

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P**, **2P** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna, składowo – magazynowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi komercyjne, stacje transformatorowe,

- 3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie. Przy rozbudowie lub przebudowie istniejących na dzień wejścia w życie planu miejscowego budynków, plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określonych w pkt. 5, wynikające z obowiązku zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokości budynku, jednak nie wyżej niż 10 m, innego kąta spadku połąci dachowych, ilości połąci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaskich),
- 4) dla budynków istniejących, które są położone między linią nieprzekraczalną i linią rozgraniczającą drogi, możliwość remontu i nadbudowy budynku oraz wymiany dachu, rozbudowę takiego budynku należy wykonać z zachowaniem wyznaczonej, nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na terenie obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) lokalizację nowej zabudowy jako wolnostojąca lub bezpośrednio przy granicy działki,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy to dwie kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości do kalenicy (lub górnej krawędzi attyki) 10 m,
 - d) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa nie wyższa jednak niż 7 m do kalenicy lub górnej krawędzi attyki,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wynosi 80% powierzchni działki,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną określa się na min. 10% powierzchni terenu,
 - g) dachy budynków należy projektować jako płaskie, jedno lub dwu spadowe o kącie nachylenia do 30⁰,
 - h) zakaz stosowania saidingu jako materiału wykończeniowego w elewacji budynków,
- 6) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej musi być ograniczona do granic działki, do których inwestor posiada tytuł prawny,
- 7) lokalizację ogrodzeń zgodnie z **§ 10 ust. 2, pkt 5 i 6**,
- 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 **§ 27 ust. 6**,
- 9) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6, obowiązek podłączenia wszystkich budynków o funkcji podstawowej do sieci kanalizacji sanitarnej zaraz po jej wybudowaniu.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3P, 4P, 5P** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna, składowo – magazynowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi komercyjne, stacje transformatorowe,
- 3) zakaz lokalizacji stacji paliw płynnych,
- 4) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości rozbudowy i przebudowy

istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie. Przy rozbudowie lub przebudowie istniejących na dzień wejścia w życie planu miejscowego budynków, plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określonych w pkt. 7, wynikające z obowiązku zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokości budynku, jednak nie wyżej niż 10 m, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaskich),

- 5) w przypadku występowania na terenie na dzień wejścia w życie planu miejscowego inwestycjami, mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane opracowanie raportu oddziaływania na środowisko, przy przebudowie, rozbudowie lub remoncie budynków należy przedsięwziąć środki techniczne i technologiczne, eliminujące uciążliwość obiektów do granic działki inwestora.
- 6) dla budynków istniejących, które są położone między linią nieprzekraczalną i linią rozgraniczającą drogi, możliwość remontu i nadbudowy budynku oraz wymiany dachu, rozbudowę takiego budynku należy wykonać z zachowaniem wyznaczonej, nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 7) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na terenie obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) lokalizację nowej zabudowy jako wolnostojąca lub bezpośrednio przy granicy działki,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy to dwie kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości do kalenicy (lub górnej krawędzi attyki) 10 m,
 - d) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa nie wyższa jednak niż 7 m do kalenicy lub górnej krawędzi attyki,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wynosi 60% powierzchni tej działki,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum. 30% powierzchni terenu,
 - g) dachy budynków należy projektować jako płaskie, jedno lub dwu spadowe o kącie nachylenia do 45⁰,
 - h) zakaz stosowania saidingu jako materiału wykończeniowego w elewacji budynków,
- 8) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej musi być ograniczona do granic działki, do których inwestor posiada tytuł prawny,
- 9) lokalizację ogrodzeń zgodnie z **§ 10 ust. 2, pkt 5 i 6**,
- 10) 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 **§ 27 ust. 6**,
- 11) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6, obowiązek podłączenia wszystkich budynków o funkcji podstawowej do sieci kanalizacji sanitarnej zaraz po jej wybudowaniu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – niekubaturowe usługi sportu i rekreacji,

- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieć infrastruktury technicznej,
- 3) zakaz wznoszenia budynków, dopuszczalne takie formy sportowo - rekreacyjnego wykorzystania terenu jak: pole golfowe, tereny do jazdy konnej itp.
- 4) obowiązują ustalenia zawarte w § 12,
- 5) obowiązek zachowania w stanie istniejącym rowu melioracyjnego RN17.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren parkingu,
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - sieć i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) nasadzenie zieleni wysokiej wzdłuż projektowanych stanowisk postojowych,
- 4) odprowadzenie wód opadowych i uzbrojenie terenów zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6,
- 5) obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – realizacja sieci infrastruktury technicznej,
- 3) dla terenów przewiduje się całkowity zakaz zabudowy.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **od 1ZL do 10 ZL** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny leśne,
- 2) możliwość budowy i przebudowy sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nią urządzeń,
- 3) zachowanie istniejących duktów leśnych i dróg, z możliwością wykorzystania na ciągi pieszo – rowerowe i szlaki turystyczne,
- 4) obowiązek gospodarowania na prywatnych terenach leśnych zgodnie z „Uproszczonymi planami urządzenia lasów”,
- 5) dla terenów przewiduje się całkowity zakaz lokalizacji budynków,
- 6) dodatkowo, dla części terenu 10ZL obowiązuje Rozporządzenia Wojewody Łódzkiego nr 6/2003 z dnia 22 lipca 2003 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Grupowej Oczyszczalni Ścieków Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego NR 244 z 05.09.20003 r. poz. 2215).

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **od 1DZL do 4DZL** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dolesień,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – możliwość realizacji lub przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń a także realizacji dróg dojazdowych,
- 3) dla terenów przewiduje się całkowity zakaz lokalizacji budynków,

- 4) zakaz zalesiania terenów wokół ciągów projektowanej i istniejącej sieci infrastrukturalnej, wielkość strefy wolnej od zalesienia należy uzgodnić z zarządcą sieci,
- 5) obowiązek zagospodarowania prywatnych terenów dolesień zgodnie z „Uproszczonymi planami urzędzenia lasów”.

ROZDZIAŁ 5

Przepisy szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 27. 1. Plan ustala następujące zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu zgodnie z obowiązującymi przepisami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Parametry techniczne poszczególnych klas dróg (ulic) powinny spełniać wymogi zawarte w w/w rozporządzeniu.

2. Plan wyznacza system ulic ogólnodostępnych, obsługujących komunikacyjnie obszar planu, w skład których wchodzi drogi publiczne podzielone ze względów funkcjonalno – technicznych na klasy:

- **KDG** – główna,
- **KDZ** – zbiorcza,
- **KDL** – lokalna,
- **KDD** – dojazdowa.

3. Plan wyznacza następujące drogi (ulice) publiczne:

- 1) drogę krajową - ulicę główną, oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDG** – **ul. Łaska**, o szerokości 25,0 m w liniach rozgraniczających o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym,
- 2) drogę powiatową - ulicę zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolami **1KDZ** - **ul. Kolejową**, o szerokości 21,0 m w liniach rozgraniczających o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym,
- 3) drogę gminną - ulicę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDL** – **ul. Srebrzyńską** o szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających, o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym,
- 4) drogę gminną - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDD** – **ul. Południową** o szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym,
- 5) drogę gminną - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem **2KDD** – **ul. Srebrzyńską** o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym,
- 6) drogę - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem **3KDD** – **ul. Projektowaną** o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym,
- 7) drogę gminną - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem **4KDD** – **ul. Leśną** o szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym,

- 8) drogę - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem **5KDD – ul. Projektowaną** o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym,
- 9) drogę gminną - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem **6KDD – ul. Projektowaną** o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym,
- 10) drogę - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolami **7KDD – ul. Projektowaną i ul. Zacisze** o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym,
- 11) drogę gminną - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem **8KDD – ul. Zagajnikową** o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym,
- 12) drogę gminną - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem **9KDD – ul. Projektowaną** o szerokości 10,0 - 12,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym,
- 13) drogę - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem **10KDD – ul. Projektowaną** o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym,
- 14) ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDP – istniejący**, dojazd i dojście do parkingów i obiektów usługowych, o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających, możliwość urządzenia miejsc postojowych,
- 15) ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDP – projektowany**, o szerokości 5,0 m w liniach rozgraniczających,

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 3 plan ustala lokalizację urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej i zieleni, jako przeznaczenie uzupełniające.

5. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających drogi, plan zakazuje lokalizacji nowych budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego; nakazuje się lokalizację zieleni oraz dopuszcza lokalizację 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.

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

- 1) w terenach o funkcji użyteczności publicznej minimum:
 - a) dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla zakładów produkcyjno – usługowych – 40 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - c) dla obiektów gastronomii – jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
 - d) dla obiektów obsługi finansowej - 7 stanowisk na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla pozostałych obiektów użyteczności publicznej – dwa stanowiska na każdy obiekt a ponadto jedno stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej,

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

7. Plan wyznacza dwie drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW** i **2KDW** o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m.

ROZDZIAŁ 6 Przepisy szczegółowe w zakresie uzbrojenia

§ 28.1. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę - z miejskich sieci wodociągowych Konstancyńska Łódzkiego lub Łodzi,
- 2) rozbudowę sieci wodociągowej stosownie do potrzeb lokalnych, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestora sieci,
- 3) lokalizację wodociągów w liniach rozgraniczających dróg/ulic,
- 4) zewnętrzną ochronę p.poż obiektów budowlanych poprzez hydranty p.poż., montowane na sieci wodociągowej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie odrębnymi przepisami.

2. Przy budowie sieci wodociągowej należy uwzględnić ustalenia § 9 ust. 4 i § 27 ust. 5.

§ 29. 1. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych (sanitarnych) poprzez istniejącą miejską sieć kanalizacji sanitarnej oraz jej rozbudowę w miarę potrzeb rozwojowych terenu,
- 2) plan dopuszcza stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków oraz do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości poprzez wozy asenizacyjne,
- 3) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych (technologicznych), jeśli takie występują, do parametrów jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do sieci miejskiej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,

2. Przy budowie sieci kanalizacji sanitarnej należy uwzględnić ustalenia w § 9 ust. 4 i § 27 ust. 5.

§ 30. 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 istniejące kanały deszczowe oraz ich rozbudowę w liniach rozgraniczających ulic,
- 3) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych, parkingów, stacji paliw,
- 4) możliwość przekrycia istniejącego, odkrytego rowu odprowadzającego wody opadowe.

§ 31. 1. Plan ustala w zakresie zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci napowietrzno-kablowej średniego (15kV) i niskiego napięcia, bezpośredni dosył energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia,
- 2) budowę, przebudowę i rozbudowę 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 nowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic,
- 4) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV na terenach przeznaczonych pod zabudowę, przy linii rozgraniczającej ulicy z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
- 5) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV słupowych w liniach rozgraniczających ulic.

2. Plan ustala szerokości stref bezpieczeństwa w pobliżu czynnych linii napowietrznych:

dla przebiegu istniejących napowietrznych sieci: linii średniego napięcia 15 kV - na 6,0 m metrów od osi linii na stronę, linii wysokiego napięcia 110 kV - na 20,0 m metrów od osi linii na stronę, w których istnieje możliwość lokalizacji obiektów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi po uzyskaniu opinii właściwego Zakładu Energetycznego. Po przebudowie sieci 15 kV w/w strefy dla tych linii nie obowiązują.

3. Przy budowie linii energetycznych należy uwzględnić ustalenia § 9 ust. 4 (tylko w przypadku linii kablowych) i § 27 ust. 5.

§ 32. 1. Plan ustala w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia w ul. Łaskiej,
- 2) rozbudowa sieci gazowej na warunkach określonych przez właściwy zakład gazowniczy,
- 3) zasady budowy gazociągów w ulicach muszą być zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem określającym warunki techniczne, jakim winny odpowiadać sieci gazowe,
- 4) dostawy gazu ziemnego do nowych odbiorców będą możliwe o ile zostaną spełnione kryteria ekonomiczne dla dostawy gazu oraz zawarte odpowiednie porozumienia z odbiorcami,
- 5) na terenach zabudowy jednorodzinnej, lokalizację szafek gazowych otwieranych na zewnątrz od strony ulicy, w granicy ogrodzeń. Linia ogrodzenia winna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu.

2. Przy budowie sieci gazowej należy uwzględnić ustalenia § 9 ust. 4 i § 27 ust. 5;

§ 33. Plan ustala zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła z zastosowaniem paliw i technologii ekologicznych (np. gaz, prąd, olej opałowy lekki, możliwość korzystania z nadwyżek ciepła z planowanej w rejonie Grupowej Oczyszczalni Ścieków, utylizacji odpadów).

§ 34. 1. Plan ustala w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) pełną obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i projektowanej sieci,
- 2) rozbudowę sieci stosownie do potrzeb lokalnych na warunkach określonych przez gestora sieci. Nakaz lokalizowania projektowanych kabli telekomunikacyjnych doziemnych i linii telefonicznych napowietrznych w liniach rozgraniczających ulic,
- 3) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego.

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

3. Przy budowie linii telekomunikacyjnych należy uwzględnić ustalenia § 9 ust. 4 (tylko w przypadku linii kablowych) i § 27 ust. 5.

ROZDZIAŁ 7

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 35. 1. Ustala wysokość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się na **20%**.

2. Dla terenów komunalnych, dróg publicznych i wewnętrznych oraz terenów **5MN** i **1P, 2P** wysokość stawki 0%.

§ 36. Wykonanie niniejszej uchwały powierza Burmistrzowi Konstantynowa Łódzkiego.

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