

**UCHWAŁA NR XLI / 314 / 17**  
**RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM**  
**z dnia 30 listopada 2017 roku**

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

**położonego po obu stronach ulicy Dąbrowa, w terenie ograniczonym: od zachodu – zachodnią stroną ulicy Zgierskiej do północnej granicy działki 35/1 w obrębie K-21, od północy po granicy obrębów K-21 i K-22 do granicy administracyjnej miasta z wyłączeniem obszaru o powierzchni ok. 0,20 ha i dalej z ograniczeniem od wschodu – zachodnią stroną projektowanej drogi S-14, do jej przecięcia z rzeką Jasieniec oraz od południa – po północnej stronie rzeki Jasieniec do jej przecięcia z ulicą Zgierską.**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 1073) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 1875) oraz w związku z Uchwałą nr XXII/242/08 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 29 kwietnia 2008 roku w sprawie zmiany Uchwały nr VI/64/07 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 29 marca 2007 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantynowa Łódzkiego oraz w związku z Uchwałą nr XXV/210/12 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 26 października 2012 roku w sprawie zmiany Uchwały nr VI/64/07 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 29 marca 2007 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantynowa Łódzkiego, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Konstantynów Łódzki przyjętego Uchwałą nr XXXVI/293/17 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 7 września 2017 roku, **Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim uchwała, co następuje:**

**DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1.**

**Zakres obowiązywania planu**

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

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będący integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będący integralnym załącznikiem nr 3 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczają:

- 1) od zachodu – zachodnia strona ulicy Zgierskiej;
- 2) od wschodu – zachodnia strona projektowanej drogi ekspresowej S-14;
- 3) od północy - granice obrębów K-21 i K-22;
- 4) od południa – północna granica rzeki Jasieniec.

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

- 1) ustalenie zasad udostępniania i kształtowania terenów pod zabudowę produkcyjną, składów i magazynów oraz zabudowę usługową, mającą na celu umożliwienie przestrzennego rozwoju miasta Konstakynowa Łódzkiego, z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju;
- 2) zachowanie korytarza ekologicznego miasta Konstakynów Łódzki w postaci doliny rzeki Jasieniec, poprzez wyznaczenie terenów aktywnych przyrodniczo;
- 3) stworzenie przejrzystego układu komunikacyjnego, w celu obsługi nowych terenów;
- 4) określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni terenów miejskich, szczególnie wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz nadanie nowych form przestrzennych w strefach ogólnodostępnych i prywatnych przy minimalizacji sytuacji kolizyjnych, wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

§ 3. Ilekroć w niniejszej Uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstakynowa Łódzkiego położonego po obu stronach ulicy Dąbrowa;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Konstakynowie Łódzkim, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1: 1000, będącym integralnym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar określony na załączniku graficznym – granicami obszaru objętego ustaleniami planu;
- 5) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej a w przypadku lokalizacji na tej działce zabudowy obejmuje nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, chyba, że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 8) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć urządzenia komunikacji kołowej i pieszej, place manewrowe, parkingi, budynki gospodarcze, budynki garażowe zielen i elementy małej architektury, związane bezpośrednio

z przeznaczeniem podstawowym przewidzianym w planie dla danej działki budowlanej oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w Dziale III, Rozdziale 5 – Ustalenia szczegółowe dla terenów;

- 9) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku z pominięciem: balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku takich jak: schody, podesty, pochylnie dla osób niepełnosprawnych i zadaszenia;
- 10) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut poziomy po obrysie ścian zewnętrznych budynków na powierzchni tej działki;
- 11) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych po zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończeniowym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, podesty, rampy, pochylnie i inne;
- 12) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu;
- 13) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział procentowy terenu z nawierzchnią ziemną zapewniającą naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m<sup>2</sup> oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 14) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 15) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności nie związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi.

## DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE PLANU

### Rozdział 2.

#### Ustalenia ogólne dla wszystkich terenów

§ 4. 1. Dla całego obszaru objętego uchwałą plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

- c) gabaryty obiektów, w tym maksymalną wysokość zabudowy,
- d) minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
- e) linie zabudowy;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalanych na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych i zasady ich wydzielania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 11) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych;
- 12) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie, których plan ustala opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

3. Plan nie ustala:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu, w tym również krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) zasad kształtowania obszarów przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice strefy ochrony archeologicznej;
- 5) działki, które bez połączenia z działkami sąsiednimi nie mogą stanowić działek budowlanych;
- 6) obszar lokalizacji projektowanego przełożenia gazociągu wysokiego ciśnienia oraz strefy kontrolowanej od gazociągu;

- 7) strefa kontrolowana istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 – 30 m (po 15 m na stronę od osi gazociągu) – obowiązuje do czasu przebudowy gazociągu;
- 8) strefa oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV – 15 m (po 7,5 m na stronę od osi linii) – obowiązuje do czasu przebudowy linii;
- 9) tereny, na których dopuszcza się lokalizację farm fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100kW;
- 10) maksymalne strefy ochronne związane z ograniczeniem w zabudowie oraz zagospodarowaniu, od terenów, na których dopuszcza się lokalizację farm fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100kW;
- 11) obiekty i tereny ustalone na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) tereny zmeliorowane,
  - b) rowy melioracyjne;
- 12) przeznaczenie terenów.

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

**§ 6.** Wyodrębnia się **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których plan ustala następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1Up** i **2Up**;
- 2) tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolami **1P** i **2P**;
- 3) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **1R**;
- 4) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1WS** do **3WS**;
- 5) tereny drogi ekspresowej S-14, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDS** i **2KDS**
- 6) tereny dróg głównych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDG** i **2KDG**;
- 7) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL** i **2KDL**;
- 8) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**.

**§ 7. 1.** Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

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

**§ 8.** Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych określonych dla całego obszaru objętego planem oraz według ustaleń szczegółowych w zakresie obsługi komunikacyjnej w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną oraz w zakresie ich przeznaczenia, użytkowania, podziału i ochrony.

**§ 9.** Obszar objęty granicami planu znajduje się w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 401 Niecka Łódzka.

§ 10. 1. Inwestycjami celu publicznego o charakterze ponadlokalnym w obszarze objętym planem są:

- 1) budowa drogi ekspresowej S-14 oraz drogi głównej oznaczonej symbolem 2KDG;
- 2) przełożenie gazociągu wysokiego ciśnienia wraz z niezbędnymi urządzeniami.

2. Inwestycjami celu publicznego o charakterze lokalnym w obszarze objętym planem są:

- 1) przebudowa, rozbudowa, modernizacja oraz skablowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej 15kV wraz z niezbędnymi urządzeniami;
- 2) budowa, rozbudowa, modernizacja dróg publicznych wyznaczonych w planie;
- 3) budowa, rozbudowa, modernizacja sieci infrastruktury technicznej: kanalizacyjnej, wodociągowej, oświetleniowej, gazowej i innej wraz z niezbędnymi urządzeniami.

### DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

#### Rozdział 3.

#### Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 11. 1. W zakresie zasad adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych plan ustala:

- 1) system dróg publicznych, obsługujących komunikacyjnie obszar planu, w skład, których wchodzi drogi o następujących klasach technicznych:
  - a) **KDS** – teren drogi ekspresowej S-14,
  - b) **KDG** – tereny dróg głównych,
  - c) **KDL** – tereny dróg lokalnych,
  - d) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 2) dla terenów przestrzeni dróg publicznych plan ustala:
  - a) dla terenu drogi ekspresowej S–14 oznaczonej na rysunku planu symbolami **1KDS** i **2KDS** – drogę klasy „S” – ekspresową, plan wyznacza część obszaru węzła Konstantinów Łódzki o szerokości w liniach rozgraniczających: dla terenu 1KDS od 15 m do 75 m, dla terenu 2KDS od 0 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dla drogi (ulica Zgierska) oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDG** – drogę klasy „G” – główną o szerokości w liniach rozgraniczających od 35 m do 40 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - c) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDG** – drogę klasy „G” – główną o szerokości w liniach rozgraniczających od 44 m do 78 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) dla drogi (ulica Dąbrowa) oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** - klasę drogi „L” – lokalną o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m;
  - e) dla drogi (w części ulica Srebrna – Dąbrowa) oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDL** - klasę drogi „L” – lokalną o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m;
  - f) dla drogi (ulica Srebrna – Dąbrowa) oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD** - klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, w kierunku wschodnim zakończona placem manewrowym do zawracania

o wymiarach 12,5 X 12,5 m.

2. Plan dopuszcza obsługę działek budowlanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P**, **2P** oraz **1Up** i **2Up** z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie, powiązanych wyłącznie z układem dróg dojazdowych i lokalnych wyznaczonych w planie.

**§ 12.** W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) plan zakazuje wprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych i roztopowych do: ziemi, rowów melioracyjnych i do rzeki Jasieniec;
- 2) plan ustala obowiązek, z utwardzonych terenów dróg, odprowadzania wód opadowych i roztopowych przez urządzenia ściekowe (płaskie, korytkowe lub kryte) i studzienki do kanalizacji deszczowej, a do czasu jej wybudowania przykanalikiem lub ściekiem podchodnikowym do rowu przydrożnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** W zakresie zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów na terenach istniejących urządzeń melioracyjnych oraz rowów melioracyjnych plan ustala:

- a) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem, poprzez jego przebudowę lub likwidację, zapewniając jego dalsze funkcjonowanie w obszarach przyległych,
- b) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych obowiązek wystąpienia do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze,
- c) plan dopuszcza w przypadku braku kolizji z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem działki budowlanej odstępnie od przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych.

**§ 14.** W zakresie podziału nieruchomości w celu wyznaczenia dróg plan ustala:

- 1) dla dróg publicznych wyznaczonych w niniejszym planie szerokości określone zostały w §11 ust. 1, pkt 2;
- 2) dla dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w niniejszym planie wytyczonych w koncepcji podziału działek budowlanych minimalną szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 8 m;
- 3) przy dokonywaniu podziału w celu wyznaczenia dróg wewnętrznych nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej oraz ustalenia określające prostopadłość i równoległość nowych granic podziału działki, przyjęte w ustaleniach szczegółowych dla terenów w zakresie podziału nieruchomości.

**§ 15.** W zakresie wyposażenia dróg w infrastrukturę techniczną plan ustala:

- 1) zachowanie w liniach rozgraniczających ulic istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy ze względu na stan techniczny lub na kolizję z uzbrojeniem liniowym istniejącym oraz projektowanym;
- 2) plan ustala możliwość przebudowy istniejącego gazociągu, z jednoczesną korektą przebiegu trasy gazociągu wzdłuż projektowanej drogi ekspresowej S-14; budowa

projektowanego gazociągu w granicach linii rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 16. 1.** W zakresie wyposażenia terenów budowlanych w miejsca do parkowania dla samochodów plan ustala:

- 1) dla obsługi istniejących działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – co najmniej 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, realizowane w granicach działki budowlanej;
- 2) dla obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową – co najmniej 40 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych, realizowane w granicach działki, oraz minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę postojową na 100 zatrudnionych, realizowane w granicach działki budowlanej;
- 3) dla obsługi terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów co najmniej 40 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych, realizowane w granicach działki budowlanej oraz minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę postojową na jeden zakład produkcyjny, składowy lub magazynowy, realizowane w granicach działki budowlanej;
- 4) dla obsługi obiektów handlowych – co najmniej 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 20m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie wliczając w nią powierzchni magazynów i pomieszczeń administracyjno – socjalnych, realizowane w granicach działki budowlanej oraz minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę postojową na każde rozpoczęte 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie wliczając w nią powierzchni magazynów i pomieszczeń administracyjno – socjalnych, realizowane w granicach działki budowlanej;
- 5) dla obiektów gastronomii – co najmniej 1 miejsce do parkowania na każde 4 miejsca konsumenckie, realizowane w granicach działki, oraz minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę postojową na 1 lokal, realizowane w granicach działki budowlanej;
- 6) dla obiektów hotelowych – co najmniej 1 miejsce do parkowania na każde 2 miejsca noclegowe, realizowane w granicach działki, oraz minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę postojową na każdy obiekt hotelowy, realizowane w granicach działki budowlanej.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną**

**§ 17. 1.** Plan ustala zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejącą, rozbudowywaną i projektowaną sieć uzbrojenia.

**2.** Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy kontenerowe stacje telekomunikacyjne na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

**3.** Plan ustala, że dla lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej nie obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu.

**§ 18.** W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala zaopatrzenie terenu w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i projektowaną rozbudowę sieci wodociągowej stosownie do potrzeb lokalnych.

**§ 19. 1.** W zakresie odprowadzenie ścieków plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków w systemie kanalizacji zbiorczej, poprzez projektowaną sieć kanalizacyjną;
- 2) obowiązek podczyszczania wytwarzanych ścieków przemysłowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi obowiązki dostawców ścieków przemysłowych;
- 3) do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej plan dopuszcza odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do lokalnych oczyszczalni ścieków.

**2.** Plan zakazuje wprowadzanie nieoczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do rowów melioracyjnych, do ziemi i do wód powierzchniowych oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

**§ 20.** W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych plan ustala:

- 1) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicy własnych działek i do istniejących rowów odwadniających, a następnie systemem rowów odwadniających do wód płynących;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów o podstawowym przeznaczeniu zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej poprzez projektowaną sieć kanalizacji deszczowej lub na teren działki budowlanej powierzchniowo lub w systemie mieszanym: do gruntu lub do zbiornika na wody opadowe lub do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej i powierzchniowo do gruntu na teren działki budowlanej, do zbiornika na wody opadowe lub do rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) kształtowanie powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami działki budowlanej;
- 4) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych, parkingów.

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

- 1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej istniejącą i rozbudowywaną sieć napowietrzno – kablowa średniego SN-15kV i niskiego napięcia;
- 2) budowę sieci, urządzeń i obiektów elektroenergetycznych, których ilość i lokalizacja będzie wynikać ze zgłoszenia zaopatrzenia na moc w realizowanych inwestycjach;
- 3) plan dopuszcza przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, przebudowa istniejącej sieci zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego;
- 4) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi ulic na wydzielonych działkach budowlanych o powierzchni nie większej niż 100 m<sup>2</sup> z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych;

- 5) w celu wyznaczenia działek dla stacji transformatorowych SN/nn nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej oraz ustalenia określające prostopadłość i równoległość nowych granic podziału działki, przyjęte w ustaleniach szczegółowych dla terenów w zakresie podziału nieruchomości.

**§ 22.** W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) zasady budowy gazociągów w drogach muszą być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego.

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

- 1) zaopatrzenie w energię cieplną z:
  - a) indywidualnych źródeł ciepła wolnostojących lub wbudowanych w obiekty budowlane,
  - b) lokalnych kotłowni wolnostojących lub wbudowanych w obiekty budowlane,
  - c) możliwość zaopatrzenia w energię z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) obowiązek stosowania paliw ekologicznych, zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin;
- 3) możliwość zaopatrzenia w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych.

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

- 1) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy;
- 2) obowiązek zapewnienia możliwości przygotowania łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych;
- 3) realizację innych inwestycji z zakresu telekomunikacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w celu wyznaczenia działek budowlanych dla inwestycji z zakresu telekomunikacji nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej oraz ustalenia określające prostopadłość i równoległość nowych granic podziału działki, przyjęte w ustaleniach szczegółowych dla terenów w zakresie podziału nieruchomości.

**§ 25.** W zakresie gospodarki odpadami plan ustala obowiązek gromadzenia i selekcji odpadów na działkach budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 5.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) w terenie 1Up, w granicach wskazanych na rysunku planu, plan dopuszcza lokalizację na działkach budowlanych farm fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW, jako

przeznaczenie czasowe – do czasu realizacji funkcji o przeznaczeniu podstawowym;

- 3) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – obiekty produkcyjne, składy i magazyny, zabudowa administracyjno – biurowa, wolno stojące budynki towarzyszące dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne;
- 4) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej do czasu przekształcenia działki budowlanej na funkcje docelowe, polegające na możliwości remontu, przebudowy lub rozbudowy istniejącej zabudowy na warunkach określonych w niniejszej uchwale.

## **2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) plan ustala lokalizację nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dla istniejących budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz budynków znajdujących się pomiędzy linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a linią zabudowy plan dopuszcza możliwość remontu, przebudowy i rozbudowy zgodnie z parametrami ustalonymi w ust. 4 pkt 6 uchwały; rozbudowę tych budynków plan nakazuje z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy.

## **3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) plan zakazuje lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska takich jak:
  - a) instalacji do wyrobu substancji przy zastosowaniu procesów chemicznych, służące do:
    - wytwarzania środków ochrony roślin oraz produktów biobójczych,
    - wytwarzania materiałów wybuchowych,
  - b) elektrownie konwencjonalne, elektrociepłownie lub inne instalacje spalające paliwa w celu wytwarzania energii elektrycznej lub ciepłej, o mocy cieplnej nie niższej niż 300 MW rozumianej jako ilość energii wprowadzonej w paliwie do instalacji w jednostce czasu przy ich nominalnym obciążeniu,
  - c) elektrownie jądrowe lub inne reaktory jądrowe, z wyjątkiem instalacji badawczych służących do wytwarzania lub przetwarzania materiałów rozszczepialnych lub paliworodnych o mocy nie przekraczającej 1kW przy ciągłym obciążeniu termicznym;
  - d) instalacje wykorzystujące siłę wiatru do wytwarzania energii elektrycznej o łącznej mocy nominalnej elektrowni nie mniejszej niż 100 MW,
  - e) instalacje związane z postępowaniem z paliwem jądrowym lub odpadami promieniotwórczymi,
  - f) instalacje do pierwotnego i wtórnego wytopu surowki żelaza lub stali surowej, w tym instalacje do ciągłego odlewania stali,
  - g) instalacje do prażenia lub spiekania rud metali, w tym rudy siarczkowej, z wyjątkiem rud żelaza,
  - h) instalacje do pierwotnej produkcji metali nieżelaznych z rud, koncentratów lub produktów z odzysku przy zastosowaniu procesów metalurgicznych, chemicznych lub elektrolitycznych,
  - i) instalacje do prażenia lub spiekania rud żelaza o przerobie nie mniejszym niż 500 000 ton rudy żelaza rocznie,

- j) koksownie,
  - k) instalacje do produkcji klinkieru w piecach obrotowych o zdolności produkcji ponad 500 ton na dobę,
  - l) instalacje do magazynowania ropy naftowej, produktów naftowych, substancji lub mieszanin, nie będących produktami spożywczymi, o łącznej pojemności nie niższej niż 200 000 ton, wraz z urządzeniami do przeładunku,
  - m) rafinerie ropy naftowej, z wyjątkiem instalacji do wytwarzania wyłącznie smarów z ropy naftowej oraz instalacje do zgazowania, odgazowania lub upłynniania węgla lub łupku bitumicznego w ilości nie niższej niż 500 ton na dobę,
  - n) instalacje do przetwarzania azbestu lub produktów zawierających azbest,
  - o) instalacje do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne;
  - p) składowanie odpadów niebezpiecznych;
- 2) plan zakazuje lokalizacji obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

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

- 1) zasady i warunki kształtowania nowej zabudowy:
- a) plan ustala lokalizację zabudowy o przeznaczeniu podstawowym jako wolno stojącą,
  - b) plan ustala wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym nie więcej niż 10,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
  - c) plan dopuszcza w budynkach o przeznaczeniu uzupełniającym realizację obiektów wieżowych i części, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji – mierzone od poziomu gruntu do górnej płaszczyzny konstrukcji lub przekrycia tej konstrukcji nie więcej niż 25,0 m,
  - d) plan ustala lokalizację zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym jako wolno stojącą lub wbudowaną w bryłę budynku o przeznaczeniu podstawowym, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego,
  - e) plan ustala wysokość zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym nie więcej niż 10,0 m, nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne – nie dotyczy inwestycji z zakresu telekomunikacji,
  - f) plan ustala wysokość paneli słonecznych wraz z mocowaniem – nie więcej niż 4,5 m,
  - g) ustalenia ust. 4 pkt. 1, lit. b, c, e, f nie dotyczą wysokości obiektów wieżowych realizowanych, jako inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury techniczne w tym łączności publicznej; wysokość tych obiektów będzie ustalona w dostosowaniu do przyjętych rozwiązań i potrzeb,
  - h) plan nakazuje stosowanie stonowanej, pastelowej kolorystyki elewacji budynków w odcieniach: białym, szarym, beżowym, żółtym, piaskowym; z wyjątkiem kolorów zgodnych ze standardami kolorystycznymi przyjętymi w znakach firmowych inwestora; plan dopuszcza inną kolorystykę detali architektonicznych w elewacji budynków,

- i) plan zakazuje stosowanie kolorów pokrycia dachowego i obróbek dekarских, które powodują nieuzasadnioną ekspozycję budynków w otaczającym krajobrazie, plan dopuszcza stosowanie kolorystyki pokrycia dachowego: kolor naturalnej dachówki ceramicznej, brąz, nieagresywna czerwień, ciemnozielony, biały oraz grafit; plan zakazuje używania koloru jaskrawozielonego, niebieskiego, jaskrawoczerwonego, żółtego, fioletowego i różowego,
  - j) plan zakazuje stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),
  - k) plan ustala stosowanie dachów budynków o spadku połaci dachowych do 45°, plan dopuszcza stosowanie dachów płaskich i powłokowych;
- 2) plan ustala powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 60% powierzchni tej działki;
- 3) plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) plan ustala maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 1,2;
- 5) plan ustala minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,5;
- 6) zasady i warunki kształtowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, w przypadku jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy:
- a) plan ustala wysokość budynku mieszkalnego nie więcej niż 9,0 m, nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne; w tym druga kondygnacja realizowana jako poddasze użytkowe, rzędna parteru nie więcej niż 65 cm ponad gruntem rodzimym,
  - b) plan ustala maksymalną wysokość budynków garaży i budynków gospodarczych 5,0m, 1 kondygnacja nadziemna,
  - c) dla istniejących budynków o wysokości większej niż ustalono w podpunktach a) i b) plan dopuszcza remont i wymianę dachów z zastrzeżeniem zachowania istniejącej wysokości budynków,
  - d) plan nakazuje stosowanie stonowanej, pastelowej kolorystyki elewacji budynków w odcieniach: białym, szarym, beżowym, żółtym, piaskowym; plan dopuszcza inną kolorystykę detali architektonicznych w elewacji budynków,
  - e) plan zakazuje stosowania kolorów pokrycia dachowego i obróbek dekarских, które powodują nieuzasadnioną ekspozycję budynków w otaczającym krajobrazie, plan dopuszcza stosowanie kolorystyki pokrycia dachowego: kolor naturalnej dachówki ceramicznej, brąz, nieagresywna czerwień, ciemnozielony, grafit oraz czarny; plan zakazuje używania koloru jaskrawozielonego, niebieskiego, jaskrawoczerwonego, żółtego, fioletowego i różowego,
  - f) plan zakazuje stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),
  - g) plan ustala dachy budynków o spadku połaci dachowych od 5° do 45°,
  - h) plan ustala powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 40% powierzchni tej działki,
  - i) plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 50% powierzchni działki budowlanej,
  - j) plan ustala maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni

całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 1,0.

**5. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, ze względu na występowanie na tych terenach istniejących urządzeń melioracyjnych obowiązują ustalenia § 13 lit. a) – c).**

**6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:**

- 1) plan zakazuje lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m<sup>2</sup>;
- 2) w zakresie zagospodarowania w strefie ochronnej o szerokości po 7,5 m na stronę od osi istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej SN 15kV na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1Up**:
  - a) plan zakazuje lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
  - b) plan zakazuje lokalizacji zieleni wysokiej,
  - c) plan ustala, że ustalenia pkt. 2 przestają obowiązywać po likwidacji linii napowietrznej,
  - d) w przypadku przebudowy linii napowietrznej średniego napięcia 15kV strefy ochronne zostaną ustalone na podstawie przepisów odrębnych z zakresu prawa energetycznego;
- 3) plan ustala, że strefy ochronne związane z ograniczeniem w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wyznaczone od farm fotowoltaicznych o mocy powyżej 100kW, muszą się zawierać w granicy działki lub zespole działek, na których zlokalizowana będzie farma oraz w granicach strefy ochronnej pokazanej graficznie na rysunku planu.

**7. W zakresie podziału nieruchomości:**

- 1) plan dopuszcza dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
- 2) plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek budowlanych przy spełnieniu następujących warunków:
  - b) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
  - c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 25,0 m,
  - d) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - e) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną:
    - na terenie **1Up** z wyznaczonych w planie dróg ogólnodostępnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL**, **2KDL** lub nie wyznaczonych w planie dróg wewnętrznych, powiązanych z drogami **1KDL** lub **2KDL**,

- na terenie **2Up** z wyznaczonych w planie dróg ogólnodostępnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **2KDL** i **1KDD** lub nie wyznaczonych w planie dróg wewnętrznych, powiązanych z drogami **2KDL** lub **1KDD**;
- 3) działka o nr ewid. 41/1 obręb geodezyjny K - 22 w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **1Up** nie może być zabudowana, jako odrębna nieruchomość; na w/w działce plan dopuszcza realizację zabudowy zgodne z przeznaczeniem określonym w niniejszej uchwale pod warunkiem połączenia tej działki z działkami sąsiednimi w celu uzyskania parametrów działki budowlanej i dostępu do drogi publicznej.

#### **8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) w przypadku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości plan ustala:
  - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej 2000 m<sup>2</sup>;
  - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 20,0 m;
  - c) nowe granice podziału na działki budowlane o kącie nachylenia do linii rozgraniczającej drogi publicznej w granicach od 70<sup>0</sup> do 90<sup>0</sup>;
- 2) plan ustala szerokość dróg wewnętrznych wydzielanych w projekcie scalenia i podziału nieruchomości, jako dojazd do działek budowlanych, nie może być mniejsza niż 8,0 m.

#### **§ 27. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1P** i **2P**.**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna, składy i magazyny;
- 2) plan dopuszcza w granicach wskazanych na rysunku planu, lokalizację na działkach budowlanych farm fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW, jako przeznaczenie czasowe – do czasu realizacji funkcji o przeznaczeniu podstawowym;
- 3) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – zabudowa o funkcji administracyjno – biurowej, pomieszczenia usługowe, wolnostojące budynki towarzyszące dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym, drogi wewnętrzne, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej do czasu przekształcenia działki budowlanej na funkcje docelowe, polegające na możliwości remontu lub przebudowy lub rozbudowy istniejącej zabudowy na warunkach określonych w niniejszej uchwale.

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

- 1) lokalizację nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dla istniejących budynków znajdujących się pomiędzy linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego, a linią zabudowy plan dopuszcza możliwość remontu, przebudowy i rozbudowy zgodnie z parametrami ustalonymi w ust. 5 pkt 6 uchwały; rozbudowę tych budynków plan nakazuje z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy.

##### **3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) plan zakazuje lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska takich jak:

- a) instalacji do wyrobu substancji przy zastosowaniu procesów chemicznych, służące do:
    - wytwarzania środków ochrony roślin oraz produktów biobójczych,
    - wytwarzania materiałów wybuchowych,
  - b) elektrownie konwencjonalne, elektrociepłownie lub inne instalacje spalające paliwa w celu wytwarzania energii elektrycznej lub ciepłej, o mocy cieplnej nie niższej niż 300 MW rozumianej jako ilość energii wprowadzonej w paliwie do instalacji w jednostce czasu przy ich nominalnym obciążeniu,
  - c) elektrownie jądrowe lub inne reaktory jądrowe, z wyjątkiem instalacji badawczych służących do wytwarzania lub przetwarzania materiałów rozszczepialnych lub paliworodnych o mocy nie przekraczającej 1kW przy ciągłym obciążeniu termicznym;
  - d) instalacje wykorzystujące siłę wiatru do wytwarzania energii elektrycznej o łącznej mocy nominalnej elektrowni nie mniejszej niż 100 MW,
  - e) instalacje związane z postępowaniem z paliwem jądrowym lub odpadami promieniotwórczymi,
  - f) instalacje do pierwotnego i wtórnego wytopu surówki żelaza lub stali surowej, w tym instalacje do ciągłego odlewania stali,
  - g) instalacje do prażenia lub spiekania rud metali, w tym rudy siarczkowej, z wyjątkiem rud żelaza,
  - h) instalacje do pierwotnej produkcji metali nieżelaznych z rud, koncentratów lub produktów z odzysku przy zastosowaniu procesów metalurgicznych, chemicznych lub elektrolitycznych,
  - i) instalacje do prażenia lub spiekania rud żelaza o przerobie nie mniejszym niż 500 000 ton rudy żelaza rocznie,
  - j) koksownie,
  - k) instalacje do produkcji klinkieru w piecach obrotowych o zdolności produkcji ponad 500 ton na dobę,
  - l) instalacje do magazynowania ropy naftowej, produktów naftowych, substancji lub mieszanin, nie będących produktami spożywczymi, o łącznej pojemności nie niższej niż 200 000 ton, wraz z urządzeniami do przeładunku,
  - m) rafinerie ropy naftowej, z wyjątkiem instalacji do wytwarzania wyłącznie smarów z ropy naftowej oraz instalacje do zgazowania, odgazowania lub upłynniania węgla lub łupku bitumicznego w ilości nie niższej niż 500 ton na dobę,
  - n) instalacje do przetwarzania azbestu lub produktów zawierających azbest,
  - o) instalacje do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne;
  - p) składowanie odpadów niebezpiecznych;
- 2) plan zakazuje lokalizacji obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

#### **4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków plan ustala:**

- 1) granice strefy ochrony archeologicznej, pokazane graficznie na rysunku planu;
- 2) w granicach strefy, o której mowa w pkt. 1, w przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonania robót ziemnych plan nakazuje przeprowadzenie badań

archeologicznych o charakterze nadzoru.

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

- 1) zasady i warunki kształtowania nowej zabudowy:
  - a) plan ustala lokalizację zabudowy o przeznaczeniu podstawowym jako wolno stojącą,
  - b) plan ustala wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym nie więcej niż 10,0 m,
  - c) plan dopuszcza w budynkach o przeznaczeniu podstawowym realizację obiektów wieżowych i części, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji – mierzone od poziomu gruntu do górnej płaszczyzny konstrukcji lub przekrycia tej konstrukcji nie więcej niż 25,0 m,
  - d) plan ustala lokalizację zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym jako wolno stojącą lub wbudowaną w bryłę budynku o przeznaczeniu podstawowym, tworząca jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego,
  - e) plan ustala wysokość zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym nie więcej niż 10,0 m, nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, nie dotyczy inwestycji z zakresu telekomunikacji,
  - f) plan ustala wysokość paneli słonecznych wraz z mocowaniem – nie więcej niż 4,5 m,
  - g) ustalenia ust. 5 pkt. 1, lit. b, c, e, f nie dotyczą wysokości obiektów wieżowych realizowanych, jako inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej w tym łączności publicznej; wysokość tych obiektów będzie ustalona w dostosowaniu do przyjętych rozwiązań i potrzeb,
  - h) plan nakazuje stosowanie stonowanej, pastelowej kolorystyki elewacji budynków w odcieniach: białym, szarym, beżowym, żółtym, piaskowym; z wyjątkiem kolorów zgodnych ze standardami kolorystycznymi przyjętymi w znakach firmowych inwestora; plan dopuszcza inną kolorystykę detali architektonicznych w elewacji budynków,
  - i) plan zakazuje stosowania kolorów pokrycia dachowego i obróbek dekarских, które powodują nieuzasadnioną ekspozycję budynków w otaczającym krajobrazie, plan dopuszcza stosowanie kolorystyki pokrycia dachowego: kolor naturalnej dachówki ceramicznej, brąz, nieagresywna czerwień, ciemnozielony, biały oraz grafit; plan zakazuje używania koloru jaskrawozielonego, niebieskiego, jaskrawoczerwonego, żółtego, fioletowego i różowego,
  - j) plan zakazuje stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),
  - k) plan ustala stosowanie dachów budynków o spadku połaci dachowych do 45°, plan dopuszcza stosowanie dachów płaskich i powłokowych;
- 2) plan ustala powierzchnię zabudowy nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) plan ustala maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 1,2;
- 5) plan ustala minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,5;

- 6) zasady i warunki kształtowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej w przypadku jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy:
- a) plan ustala wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 9,0 m, nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne; w tym druga kondygnacja realizowana jako poddasze użytkowe, rzędna parteru nie więcej niż 65 cm ponad gruntem rodzimym,
  - b) plan ustala maksymalną wysokość budynków garaży i budynków gospodarczych 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,
  - c) dla istniejących budynków o wysokości większej niż ustalono w podpunktach a) i b) plan dopuszcza remont i wymianę dachów z zastrzeżeniem zachowania istniejącej wysokości budynków,
  - d) plan nakazuje stosowanie stonowanej, pastelowej kolorystyki elewacji budynków w odcieniach: białym, szarym, beżowym, żółtym, piaskowym; plan dopuszcza inną kolorystykę detali architektonicznych w elewacji budynków,
  - e) plan zakazuje stosowania kolorów pokrycia dachowego i obróbek dekarских, które powodują nieuzasadnioną ekspozycję budynków w otaczającym krajobrazie, plan dopuszcza stosowanie kolorystyki pokrycia dachowego: kolor naturalnej dachówki ceramicznej, brąz, nieagresywna czerwień, ciemnozielony, grafit oraz czarny; plan zakazuje używania koloru jaskrawozielonego, niebieskiego, jaskrawoczerwonego, żółtego, fioletowego i różowego,
  - f) plan zakazuje stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),
  - g) plan ustala dachy budynków o spadku połaci dachowych od 5° do 45°,
  - h) plan ustala powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 40% powierzchni tej działki,
  - i) plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 50% powierzchni działki budowlanej,
  - j) plan ustala maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 1,0.

**6. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, ze względu na występowanie na tych terenach istniejących urządzeń melioracyjnych:**

- 1) na terenach istniejących urządzeń melioracyjnych oraz rowów melioracyjnych obowiązują ustalenia § 13 lit. a) – c);
- 2) plan dopuszcza możliwość przebudowy lub przekrycia, w tym zmiany przebiegu istniejącego rowu melioracyjnego R-J17 na terenie **1P**, wskazanego na rysunku planu; zapewniając inne rozwiązania technologiczne spływu wód z terenów przyległych.

**7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:**

- 1) część obszaru terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P** i **2P** podlega bezpośredniemu oddziaływaniu drogi ekspresowej S-14; warunkiem lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi jest zastosowanie przez inwestorów środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu zgodnego z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz prawa budowlanego;

- 2) plan zakazuje lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m<sup>2</sup>;
- 3) plan ustala strefę kontrolowaną istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 – 30,0 m (po 15,0 m na stronę od osi gazociągu);
- 4) w zakresie zagospodarowania w strefie, o której mowa w pkt. 3:
  - a) plan zakazuje lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
  - b) plan zakazuje nasadzeń zieleni o głębokim systemie korzeniowym, w odległości mniejszej niż 5 m od osi gazociągu;
- 5) ustalenia ust. 7 pkt 3 i 4 obowiązują do czasu przebudowy gazociągu;
- 6) plan ustala w zakresie zasad lokalizacji obiektów budowlanych w sąsiedztwie istniejącego gazociągu DN 300 zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 7) plan ustala możliwość przebudowy istniejącego gazociągu, z jednoczesną korektą przebiegu trasy gazociągu wzdłuż projektowanej drogi ekspresowej S-14;
- 8) plan ustala obszar lokalizacji projektowanego przełożenia gazociągu wysokiego ciśnienia oraz strefy kontrolowanej od gazociągu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) plan zakazuje lokalizacji obiektów budowlanych w obszarze lokalizacji projektowanego przełożenia gazociągu wysokiego ciśnienia, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej nie kolidujących z projektowanym gazociągiem;
- 10) plan ustala przebudowę gazociągu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 11) plan ustala dla przebiegu projektowanego gazociągu strefę kontrolowaną 8,0 m, czyli po 4,0 m na stronę od osi gazociągu; zagospodarowanie w strefie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 12) w zakresie zagospodarowania w strefie ochronnej o szerokości po 7,5 m na stronę od osi istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej SN 15kV na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2P** plan ustala:
  - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - b) zakaz lokalizacji zieleni wysokiej,
  - c) ustalenia pkt. 12) przestają obowiązywać po likwidacji linii napowietrznej,
  - d) w przypadku przebudowy linii napowietrznej średniego napięcia 15kV strefy ochronne zostaną ustalone na podstawie przepisów odrębnych z zakresu prawa energetycznego;
- 13) plan ustala strefy ochronne związane z ograniczeniem w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wyznaczone od farm fotowoltaicznych o mocy powyżej 100kW, muszą się zawierać w granicy działki lub zespole działek, na których zlokalizowana będzie farma oraz w granicach strefy ochronnej pokazanej graficznie na rysunku planu.

#### **8. W zakresie podziału nieruchomości:**

- 1) plan dopuszcza dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację

zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;

- 2) plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek budowlanych przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe, do co najmniej jednej granicy działki dzielone,
  - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 40,0 m,
  - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - d) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną:
    - na terenie **1P** z wyznaczonej w planie drogi ogólnodostępnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** lub z nie wyznaczonych w planie dróg wewnętrznych,
    - na terenie **2P** z wyznaczonych w planie dróg ogólnodostępnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 1KDD**;
- 3) część działki o nr ewid. 10 obręb geodezyjny K – 22 w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **1P** nie może być zabudowana jako odrębna nieruchomość; na w/w działce plan dopuszcza realizację zabudowy zgodnej z przeznaczeniem określonym w niniejszej uchwale pod warunkiem połączenia tych działek z działkami sąsiednimi w celu uzyskania parametrów działki budowlanej i dostępu do drogi publicznej;
- 4) część działek o nr ewid. 7/2, 11, 12 i 13 obręb geodezyjny K – 16 oraz część działki o nr ewid. 52 obręb geodezyjny K - 22 w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **2P** nie mogą być zabudowane jako odrębne nieruchomości; na w/w działkach plan dopuszcza realizację zabudowy zgodnej z przeznaczeniem określonym w niniejszej uchwale pod warunkiem połączenia tych działek z działkami sąsiednimi w celu uzyskania parametrów działki budowlanej i dostępu do drogi publicznej.

**9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan ustala:**

- 1) w przypadku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 40,0 m,
  - c) nowe granice podziału na działki budowlane o kącie nachylenia do linii rozgraniczających dróg publicznych w granicach od 70<sup>0</sup> do 90<sup>0</sup>;
- 2) szerokość dróg wewnętrznych wydzielanych w projekcie scalenia i podziału nieruchomości, jako dojazd do działek budowlanych, nie może być mniejsza niż 8,0 m.

**§ 28. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1R.**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – obiekty, urządzenia i sieć infrastruktury technicznej.

**2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** plan zakazuje realizacji nowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem: obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i grodzenia terenu.

**3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, plan zakazuje** wprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych do ziemi, wód powierzchniowych i do rowów melioracyjnych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;

**4. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, ze względu na występowanie na tych terenach istniejących urządzeń melioracyjnych:**

- 1) na terenach istniejących urządzeń melioracyjnych oraz rowów melioracyjnych obowiązują ustalenia § 13 lit. a) – b);
- 2) plan ustala obowiązek zachowania istniejącego rowu melioracyjnego (nr R-J9), wskazanego na rysunku planu; ze względu na zwiększony odbiór wód drenarskich i powierzchniowych z terenu nowego zagospodarowania plan dopuszcza remont umocnień dna i skarp oraz pogłębienia istniejących rowów.

**5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:**

- 1) plan ustala strefę kontrolowaną istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 – 30,0 m (po 15,0 m na stronę od osi gazociągu);
- 2) w zakresie zagospodarowania w strefie, o której mowa w pkt. 1:
  - a) plan zakazuje lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
  - b) plan zakazuje nasadzeń zieleni o głębokim systemie korzeniowym, w odległości mniejszej niż 5 m od osi gazociągu;
- 3) ustalenia ust. 5 pkt 1 i 2 obowiązują do czasu przebudowy gazociągu;
- 4) plan ustala w zakresie zasad lokalizacji obiektów budowlanych w sąsiedztwie istniejącego gazociągu DN 300 zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 5) plan ustala możliwość przebudowy istniejącego gazociągu, z jednoczesną korektą przebiegu trasy gazociągu wzdłuż projektowanej drogi ekspresowej S-14;
- 6) plan ustala obszar lokalizacji projektowanego przełożenia gazociągu wysokiego ciśnienia oraz strefy kontrolowanej od gazociągu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) plan zakazuje lokalizacji obiektów budowlanych w obszarze lokalizacji projektowanego przełożenia gazociągu wysokiego ciśnienia, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej nie kolidujących z projektowanym gazociągiem;
- 8) plan ustala przebudowę gazociągu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 9) plan ustala dla przebiegu projektowanego gazociągu strefę kontrolowaną 8,0 m, czyli po 4,0 m na stronę od osi gazociągu; zagospodarowanie w strefie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

**§ 29.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1WS do 3WS**.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych – fragmenty rzeki Jasieniec.

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

- 1) zagospodarowanie terenów może polegać wyłącznie na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód;
- 2) zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

**3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego plan zakazuje:**

- 1) naruszania naturalnego charakteru cieków oraz jego zasypywania, z wyjątkiem koniecznych zmian w tym zakresie, wynikających z potrzeb wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu drogowego;
- 2) zmiany stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej.

**4. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, ze względu na występowanie na tych terenach istniejących urządzeń melioracyjnych plan ustala obowiązek zachowania istniejących rowów melioracyjnych (nr R-J10, R-J11, R-J12), wskazanych na rysunku planu, plan dopuszcza remont umocnień dna i skarp oraz pogłębienie istniejących rowów.**

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

### **Rozdział 6.**

#### **Ustalenia wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości**

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

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Up i 2Up** w wysokości **30%**;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P i 2P** w wysokości **30%**;
- 3) dla terenów nie wymienionych w pkt. 1 i 2 – **nie nastąpił wzrost wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, mogącej stanowić podstawę do pobrania opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.**

### **Rozdział 7.**

#### **Ustalenia końcowe**

**§ 31.** Wykonanie niniejszej Uchwały powierza Burmistrzowi Konstancy Nowa Łódzkiego.

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

**§ 33.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Konstancynie Łódzkim.