

**UCHWAŁA NR LII / 393 / 2014**  
**RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM**  
**z dnia 13 listopada 2014 roku**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r., poz. 379, poz. 1072) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i 3, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, z 2014 r. poz. 379, poz. 768) oraz zgodnie z Uchwałą nr IV/21/11 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 2 lutego 2011 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynów Łódzki, przyjętej Uchwałą nr LI/389/14 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 30 października 2014 r., **Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkim uchwała, co następuje:**

**DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE**  
**Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu**

§ 1. 1. Uchwała zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, położonego pomiędzy ulicą Łódzką, Spółdzielczą, granicą administracyjną miasta, ulicą Warzywniczą, projektowaną drogą 4KDL i wschodnią granicą działki o numerze ewidencyjnym 2/9 w obrębie K-17 w Konstancynowie Łódzkim, uchwalonego Uchwałą nr XXXIV/378/09 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 19 lutego 2009 r., zwaną dalej planem, składającą się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść Uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:2000, będący integralnym załącznikiem nr 1 do Uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego integralnym załącznikiem nr 2 do Uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem nr 3 do Uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określone w załączniku graficznym do Uchwały nr IV/21/11 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 2 lutego 2011 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, wyznaczają:

- 1) **od północy** – granica administracyjna miasta Konstancynowa Łódzkiego;
- 2) **od zachodu** – zachodnia linia rozgraniczająca drogi – ulicy Spółdzielczej;
- 3) **od południa** – północna granica drogi – ulicy Łódzkiej oraz fragment południowej linii

rozgraniczającej projektowanej drogi 4KDL;

- 4) **od wschodu** – wschodnia granica działek o numerach ewid. 2/69, 2/68 i 2/70, wschodnia granica istniejącej ulicy Warzywniczej oraz zachodnia granica działki nr ewid. 4 w obrębie K-17.

3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uregulowanie kwestii związanych z:

- 1) ustaleniem zasad udostępniania i kształtowania terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługową oraz terenów produkcyjnych, składów i magazynów, mających na celu umożliwienie przestrzennego rozwoju miasta Konstantynowa Łódzkiego, z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju oraz z uwzględnieniem elementów środowiska naturalnego;
- 2) określeniem przejrzystego układu komunikacyjnego w celu obsługi wyznaczonych terenów;
- 3) stworzeniem podstaw materialno-prawnych do wydawania decyzji administracyjnych;
- 4) ochroną interesu publicznego, w zakresie komunikacji i inżynierii.

§2. Ilekroć w niniejszej Uchwale jest mowa o:

- 1) **ciągu zabudowy** – należy przez to rozumieć ciąg budynków usytuowanych wzdłuż ulicy na działkach bezpośrednio sąsiadujących, z wyłączeniem budynków gospodarczych;
- 2) **dachach dwuspadowych lub wielospadowych** – należy przez to rozumieć dachy składające się z dwuspadowych lub wielospadowych połaci dachowych o takich samych spadkach, które zajmują powierzchnię minimum 70% powierzchni rzutu budynku, przy czym stosowany w niniejszej uchwale zapis o stosowaniu dachów dwuspadowych nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów;
- 3) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu podstawowych połaci dachowych pod kątem do 15°;
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 5) **elektrowniach fotowoltaicznych** – należy przez to rozumieć zespoły ogniw fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną i techniczną;
- 6) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki stanowiący bezpośrednią granicę z drogą publiczną lub drogą wewnętrzną;
- 7) **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;
- 8) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu, przy najniżej położonym wejściu do budynku, do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu;
- 9) **maksymalnej wysokości budowli** – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budowli mierzony od poziomu gruntu rodzimego, przy najniżej położonym elemencie konstrukcyjnym budowli, przez który rozumie się poziom gruntu w odniesieniu do istniejącego, udokumentowanego jego stanu wysokościowego, do najwyższej położonego elementu konstrukcyjnego budowli;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii

rozgraniczającej ulicy, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z wykluczeniem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku, schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń, a także reklam o charakterze informacji komercyjnej o działalności obiektów i podmiotów zlokalizowanych na danej nieruchomości. Linia nieprzekraczalna zabudowy nie obowiązuje w przypadku lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej – stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, urządzeń stacji paliw i innych urządzeń związanych z obsługą infrastruktury technicznej;

- 11) **ogrodzeniach ażurowych** – należy przez to rozumieć takie ogrodzenia o przęsłach kutych, drewnianych lub wykonanych z siatki, w których powierzchnia materiałów, z których wykonano przęsła stanowi nie więcej niż 40% całej powierzchni przęsła oraz, w których część pełna – nieażurowa jest nie wyższa niż 0,6 m od poziomu terenu;
- 12) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 13) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącego akt prawa miejscowego; w szczególności – miejscowy plan;
- 14) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy rozumieć przeznaczenie, które przeważa na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 15) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 16) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz obowiązujące przepisy aktów prawa miejscowego i ostateczne decyzje administracyjne;
- 17) **sieciach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć, będące w eksploatacji właścicieli lub zarządców, rurociągi i przewody rozdzielcze oraz związane z nimi obiekty i urządzenia techniczne, do których możliwość przyłączenia, na określonych warunkach, zagwarantowana jest przepisami powszechnie obowiązującymi lub przepisami miejscowymi;
- 18) **szpalerze drzew** – należy przez to rozumieć pojedynczy szereg drzew, w tym szpaler przerywany na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojazdu do terenu;
- 19) **teren** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym i liczbowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;
- 20) **terenowych urządzeniach sportowych** – należy przez to rozumieć niekubaturowe obiekty usytuowane na wolnym powietrzu, pełniące funkcje sportowe, rekreacyjne i rozrywkowe;
- 21) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim dotyczącą zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru określonego w § 1 ust. 1 i 2 uchwały;
- 22) **uciążliwości obiektów i urządzeń** – należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie, powodowane emisją gazów i pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń;
- 23) **usługach** – należy przez to rozumieć szeroko rozumiane usługi komercyjne, usługi handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii oraz inne, których uciążliwe oddziaływanie na otoczenie nie przekracza granic terenu inwestycji, bez względu na aktualny stan zabudowy, zagospodarowania i użytkowania otaczających terenów;

- 24) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi nie związane z wytwarzaniem bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko i których uciążliwe oddziaływanie na otoczenie nie przekracza granic terenu inwestycji;
- 25) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach działki budowlanej do całej powierzchni tej działki budowlanej;
- 26) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie terenu różnymi formami zieleni.

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

### **Rozdział 2. Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające 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 kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) granice terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – elektrowni fotowoltaicznych, a także granice jego strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 14) granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 16) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

## 2. Plan nie ustala:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – elektrowni fotowoltaicznych;
- 5) granice strefy ochronnej terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – elektrowni fotowoltaicznych, związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 6) szpalery drzew;
- 7) zieleń izolacyjna;
- 8) rowy melioracyjne;
- 9) przeznaczenie terenów.

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

§ 5. W obszarze objętym planem wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, ponumerowane i oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala następujące podstawowe przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1U** do **3U**;
- 2) teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem **4U/P**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **5MN**;
- 4) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**;
- 5) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami od **2KDL** do **4KDL**;
- 6) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **5KDD**;
- 7) teren obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **6KDS**.

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

2. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery terenów oznaczonych symbolami literowymi: U, U/P i MN oraz osobno terenów komunikacyjnych oznaczonych symbolami literowymi: KDZ, KDL, KDD i KDS.

## § 7. Ustala następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

- liniami zabudowy;
- 2) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków, z wyjątkiem inwestycji lokalizowanych na terenach 1U, 2U, 3U i 4U/P;
  - 3) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków usługowych i gospodarczych materiałów innych, niż tynk w jasnych kolorach pastelowych lub cegły klinkierowej, kamienia, drewna lub płyty warstwowej w naturalnych odcieniach kolorów ziemi, za wyjątkiem terenów 1U, 2U, 3U i 4U/P;
  - 4) w zakresie nośników reklamowych:
    - a) zakaz lokalizowania w granicach terenów przeznaczonych na drogi publiczne jakichkolwiek reklam, nośników reklamowych z wyjątkiem elementów gminnego systemu informacji przestrzennej,
    - b) zakaz lokalizowania wolno stojących reklam i tablic informacyjnych w ilości większej niż jedna reklama bądź tablica w obrębie jednej posesji,
    - c) zakaz umieszczania na elewacjach budynków reklam i tablic informacyjnych, których łączna powierzchnia przekracza 10% powierzchni elewacji, na której mają być one eksponowane, za wyjątkiem terenów 1U, 2U, 3U i 4U/P,
    - d) zakaz lokalizacji powierzchni ekspozycyjnych nośników reklamowych przysłaniających otwory okienne, a w przypadku tablic reklamowych i billboardów, zakaz ich lokalizacji w odległości mniejszej niż 2 m od okien budynków,
    - e) zakaz lokalizowania na ogrodzeniach działek reklam i tablic informacyjnych o powierzchni przekraczającej 1 m<sup>2</sup> i wystających ponad górny poziom ogrodzenia,
    - f) zakaz lokalizowania reklam na dachach budynków,
    - g) dopuszcza się lokalizację wolno stojących nośników reklamowych, przy czym ich wymiar pionowy, mierzony od poziomu terenu przy nośniku do jego najwyższego punktu nie może być większy niż 14 m, za wyjątkiem terenów 1U i 4U/P,
    - h) odległość pomiędzy wolno stojącymi nośnikami reklamowymi nie może być mniejsza niż 30 m,
    - i) zakaz podświetlania powierzchni ekspozycyjnych nośników reklamowych w sposób mogący powodować uciążliwości i oślepienie kierujących, poruszających się po drogach publicznych, a także zlokalizowanych w sąsiedztwie mieszkań z otworami okiennymi skierowanymi na eksponowane powierzchnie reklamowe;
  - 5) w zakresie lokalizowania ogrodzeń:
    - a) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości przekraczającej 1,8 m dla terenu 5MN,
    - b) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości przekraczającej 2 m dla terenów 1U, 2U, 3U i 4U/P,
    - c) zakaz stosowania ogrodzeń innych niż ażurowe,
    - d) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych;
  - 6) w ramach obiektów nadawczo-odbiorczych telekomunikacji dopuszcza się wyłącznie obiekty zamontowane na dachach budynków, przy czym wysokość obiektu nadawczo-odbiorczego telekomunikacji wraz z urządzeniami towarzyszącymi i konstrukcją wsporczą, mierzona od poziomu dachu budynku przy tej konstrukcji do najwyższego punktu obiektu, nie może być większy niż:
    - a) 15m na terenach oznaczonych symbolami 1U i 4U/P,
    - b) 8m na terenie oznaczonym symbolem 2U,
    - c) 6m na terenach oznaczonych symbolami 3U i 5MN;
  - 7) obowiązuje wymóg realizacji szpalerów drzew na terenie 4U/P zgodnie z rysunkiem planu, przy czym szpalery drzew mogą być lokalizowane w pasie terenu o szerokości 3m od osi szpalerów drzew wyznaczonych na rysunku planu.

**§ 8. Ustala następujące zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć – określonych przepisami odrębnymi – mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, a w szczególności budowy i przebudowy dróg oraz należących do tych przedsięwzięć urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć – określonych przepisami odrębnymi – mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, jeżeli będzie to zgodne z przepisami odrębnymi oraz jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, w tym:
  - a) należących do tych przedsięwzięć urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - b) zabudowy usługowej na terenie o powierzchni nie mniejszej niż 2ha, centrów handlowych i usługowych na terenie o powierzchni nie mniejszej niż 1ha wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
  - c) stacji paliw, przy spełnieniu warunków z przepisów odrębnych,
  - d) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – elektrowni fotowoltaicznych;
- 3) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza dopuszczalne normy;
- 4) obowiązuje stosowanie standardów akustycznych w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu oznaczonego symbolem 5MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami 2U i 3U lokalizacja obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na czasowy pobyt dzieci wyłącznie pod warunkiem spełnienia wymogów określonych przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed hałasem;
- 6) w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi oraz ochrony przed wibracjami i polami elektroenergetycznymi, obowiązek spełnienia wymagań zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) obowiązuje następująca zasada ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem – zakaz zanieczyszczania wód, gleby i ziemi;
- 8) obowiązek uwzględnienia systemu melioracji i urządzeń wodnych (rurociągi, sieć drenarska) na działce budowlanej, przy czym na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem – przełożenie, przebudowę, przykrycie lub likwidację zapewniające jego dostosowanie do zagospodarowania i zabudowy realizowanych na działce budowlanej oraz jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych, z zastrzeżeniem pkt. 12;
- 9) wymóg realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem ochrony zasobów wód powierzchniowych i zasobów wód podziemnych, oraz takiego sposobu realizacji inwestycji, który nie pogorszy istniejących stosunków wodnych na działkach sąsiednich;
- 10) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 6,0 m od skrajnej krawędzi rowów melioracyjnych;
- 11) dopuszcza się możliwość przebudowy istniejących cieków melioracji i urządzeń wodnych oraz przełożenie lub przykrycie istniejących rowów melioracyjnych;
- 12) w przypadku przykrycia istniejących rowów melioracyjnych zapisy pkt 11 nie obowiązują;
- 13) obowiązek zapewnienia dostępu do istniejących cieków melioracji i urządzeń wodnych w celu zapewnienia ich konserwacji i bezpieczeństwa ich użytkowania.

**§ 9. Ustala następujące zasady w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** – na obszarze planu w przypadku robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie ujawnionego nowego stanowiska archeologicznego nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzorów.

**§ 10. Ustala następujące zasady dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) plan nie wyznacza granic terenów objętych scalaniem i podziałem nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 3) wielkości działek budowlanych określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie dotyczą działek gruntu wydzielanych w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, powiększenia działki budowlanej lub realizacji sieci uzbrojenia technicznego, urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;
- 4) warunkiem wykonania podziału mającego na celu regulację granic pomiędzy nieruchomościami lub powiększenie działki budowlanej jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania, zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie.

**§ 11. Ustala następujące zasady dotyczące obronności i bezpieczeństwa państwa** w zakresie zasad przygotowania i przeciwdziałania zagrożeniom zewnętrznym oraz wewnętrznym, a zwłaszcza zagrożeniom bezpieczeństwa i porządku publicznego, katastrofom i klęskom żywiołowym oraz zagrożeniom gospodarczym i ekonomicznym:

- 1) dopuszcza się na obszarze objętym planem budowę infrastruktury technicznej służącej, w sytuacjach kryzysowych: ochronie przeciwpożarowej, realizacji zadań w zakresie wykrywania zagrożeń oraz ostrzegania i alarmowania, zapewnieniu bezpiecznego transportu materiałów niebezpiecznych, w tym transportu rurociągami, zaopatrywaniu ludności w wodę pitną, zapewnieniu bezpieczeństwa sieci elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 2) plan ustala konieczność uwzględnienia w obszarze objętym planem wymogów obrony cywilnej zgodnych z przepisami odrębnymi.

**§ 12. Ustala następujące zasady dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) w obszarze planu przestrzenie publiczne stanowią:
  - a) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem 1KDZ,
  - b) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami: 2KDL, 3KDL i 4KDL,
  - c) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem 5KDD,
  - d) teren obsługi komunikacji, oznaczony symbolem 6KDS;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt. 1:
  - a) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz obiektów małej architektury, w tym oświetlenia,
  - b) obowiązuje zakaz grodzenia,
  - c) obowiązuje zagospodarowanie i urządzenie nawierzchni w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym,
  - d) umieszczanie wolno stojących nośników reklamowych i znaków systemu informacji nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej, ograniczania widoczności na skrzyżowaniach oraz percepcji znaków i sygnałów drogowych.

**§ 13.1.** Inwestycjami celu publicznego o charakterze ponadlokalnym w obszarze objętym planem będą:

- 1) przebudowa, rozbudowa, modernizacja ulicy Spółdzielczej (1KDZ);

- 2) budowa projektowanej ulicy - drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL oraz terenu obsługi komunikacji, oznaczonego symbolem 6KDS.

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

- 1) przebudowa, rozbudowa, modernizacja ulicy Warzywniczej (2KDL);
- 2) budowa projektowanych ulic – drogi lokalnej oznaczonej symbolem 4KDL oraz drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 5KDD;
- 3) przebudowa, rozbudowa, modernizacja oraz skablowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV oraz niskiego napięcia wraz z niezbędnymi urządzeniami;
- 4) budowa, rozbudowa oraz modernizacja sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, telekomunikacji, ciepłowniczej oraz gazowej wraz z niezbędnymi urządzeniami.

#### § 14. 1. Ustala następujące zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) plan ustala następujące zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu poprzez:
  - a) system dróg publicznych, obsługujących komunikacyjnie obszar planu, w skład których wchodzi drogi o następujących klasach technicznych oznaczone na rysunku planu symbolami:
    - **1KDZ** – droga zbiorcza – ul. Spółdzielcza,
    - **2KDL** – zachodnia część drogi lokalnej – ul. Warzywnicza,
    - **3KDL i 4KDL** – projektowane drogi lokalne,
    - **5KDD** – projektowana droga dojazdowa,
  - b) **6KDS** – teren obsługi komunikacji, stanowi rezerwę terenu dla realizacji pętli autobusowej;
- 2) poprawę funkcjonowania podstawowego układu komunikacji drogowej obszaru objętego planem zapewni droga **1KDZ**, modernizacja drogi **2KDL** oraz budowa dróg **3KDL**, **4KDL** i **5KDD**;
- 3) na terenie **6KDS** wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 5MN obowiązuje wymóg realizacji pasów zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu, o szerokości minimum 5m, w postaci pasów nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej, z 50% udziałem zieleni zimozielonej;
- 4) dla terenów przestrzeni dróg publicznych plan ustala:
  - a) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ** (ulica Spółdzielcza) – klasę drogi „Z” – zbiorczą o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających 20m - 25m, zgodnie z rysunkiem planu, 1/2 – jednojezdniową, dwupasową, ze skrzyżowaniami typu rondo z drogami oznaczonymi symbolami 3KDL oraz 4KDL,
  - b) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDL** (zachodnia część ulicy Warzywniczej i jej przedłużenie w kierunku północnym) – klasę drogi „L” – lokalną, o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających 7m - 9m, zgodnie z rysunkiem planu, z kontynuacją terenu poza granicami obszaru opracowania planu do szerokości w liniach rozgraniczających 15m – plan ustala zachodnią linię rozgraniczającą drogi, 1/2 – jednojezdniową, dwupasową,
  - c) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDL** - klasę drogi „L” – lokalną, o szerokości w liniach rozgraniczających 20m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową, z poszerzeniem na skrzyżowanie typu rondo z drogą oznaczoną symbolem 1KDZ,
  - d) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KDL** – klasę drogi „L” – lokalną, o szerokości w liniach rozgraniczających 15m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową,

- z poszerzeniem na skrzyżowanie typu rondo z drogą oznaczoną symbolem 1KDZ,
- e) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **5KDD** – klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 12m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową;
- 5) połączenia nieruchomości z drogami publicznymi realizowane będą poprzez organizację odpowiednich zjazdów z dróg publicznych oraz poprzez drogi wewnętrzne niewydzielone w planie możliwe do zrealizowania na terenach **1U, 2U, 3U, 4U/P i 5MN**.

**2.** Plan dopuszcza obsługę działek budowlanych z dróg wewnętrznych niewydzielonych w planie na terenach **1U, 2U, 3U, 4U/P i 5MN**, z obowiązkiem ustalenia minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających tych dróg nie mniejszej niż 8m. Przy dokonywaniu podziału wtórnego w celu wyznaczenia dróg wewnętrznych nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, frontu działki budowlanej oraz ustalenia określające prostopadłość i równoległość nowych granic podziału działki, przyjęte w ustaleniach szczegółowych dla terenów w zakresie podziału nieruchomości.

**3.** W przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych na terenach **4U/P i 5MN** obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m.

**4.** Drogi wewnętrzne i zjazdy do działek budowlanych dopuszcza się w odległości nie mniejszej niż 15 m od skrzyżowań terenów ulic publicznych.

**5.** Dojazd do terenów, oznaczonych symbolami: **1U, 2U 3U, 4U/P i 5MN**, dopuszcza się wyłącznie od terenów przyległych do nich ulic: zbiorczej, lokalnych i dojazdowych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

**6.** Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację zieleni, rowów odwadniających, obiektów małej architektury, pojemników na odpady, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: przystanków komunikacji zbiorowej, ogólnodostępnych pasów postojowych, parkingów, ścieżek rowerowych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją tras oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych.

**7.** W zakresie dotyczącym tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz użytkowania budynków:

- 1) brak określenia tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz użytkowania budynków;
- 2) do czasu docelowego zagospodarowania terenów na zasadach określonych w planie miejscowym, dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania zrealizowanego w oparciu o wydane decyzje i pozwolenia.

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

- 1) zachowanie w liniach rozgraniczających ulic istniejących nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy ze względu na stan techniczny lub na kolizję z istniejącymi lub projektowanymi sieciami uzbrojenia technicznego;
- 2) obowiązek lokalizacji projektowanych nadziemnych i podziemnych sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających dróg, z wyjątkiem sieci i przyłączy dla

budynków i posesji, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości wynikających z przepisów odrębnych.

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

- 1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – minimum 1 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowe 1 stanowisko parkingowe w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego;
- 2) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową – minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) dla terenów handlowych – co najmniej 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 20m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) dla terenów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m<sup>2</sup> – nie mniej niż 20 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną, składów i magazynów – co najmniej 40 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych lub co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30m<sup>2</sup> powierzchni biurowej oraz co najmniej 1 miejsce parkingowe dla samochodów ciężarowych na każde rozpoczęte 1200m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków produkcyjnych, składowych i magazynowych;
- 6) dla obiektów hotelowych (realizowanych w ramach usług komercyjnych) – minimum 1 miejsce parkingowe na każde 2 miejsca noclegowe;
- 7) dla obiektów gastronomii – minimum 1 miejsce parkingowe na każde 4 miejsca konsumenckie;
- 8) na terenach przeznaczonych na realizację dróg publicznych oraz w przypadku wyznaczenia stref zamieszkania i stref ruchu obowiązują miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1 miejsce postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 6 do 15,
  - b) 2 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 16 do 40,
  - c) 3 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 41 do 100,
  - d) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

**10.** W przypadku realizacji na działce budowlanej przeznaczenia mieszkaniowego oraz usługowego, wskaźnik dotyczący miejsc postojowych należy określić odrębnie dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

**11.** W zakresie wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów plan ustala możliwość lokalizacji oraz bilansowania miejsc postojowych dla samochodów w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych lub lokalnych.

**12.** W obszarze planu dopuszcza się garaże wolno stojące na terenach oznaczonych symbolami: 2U, 3U i 5MN.

#### **§ 15. 1. Ustala następujące zasady w zakresie infrastruktury technicznej:**

- 1) obowiązek zaopatrzenia terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system sieci uzbrojenia technicznego;
- 2) możliwość zachowania istniejących sieci w liniach rozgraniczających ulic, nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, z możliwością ich rozbudowy

i przebudowy, ze względu na stan techniczny lub na kolizję z istniejącymi sieciami uzbrojenia technicznego;

- 3) obowiązek lokalizacji projektowanych nadziemnych i podziemnych sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających dróg publicznych, o ile warunki techniczne na to pozwalają;
- 4) na terenach **1U, 2U, 3U, 4U/P i 5MN** możliwość lokalizacji projektowanych nadziemnych i podziemnych sieci uzbrojenia technicznego;
- 5) możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy kontenerowe stacje telekomunikacyjne, pod warunkiem, że uciążliwość tych obiektów nie będzie wykraczać poza dopuszczalne normy.

## **2. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:**

- 1) obowiązek zaopatrzenia terenu w wodę z sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i projektowaną rozbudowę sieci wodociągowej stosownie do potrzeb lokalnych lub ujęcie wody ze studni głębinowej na terenie działki w przypadku braku możliwości zaopatrzenia z sieci miejskiej;
- 2) obowiązek uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego przy rozbudowie i budowie wodociągów, w szczególności lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych oraz przygotowania awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych;
- 3) obowiązek zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe w ilościach przekraczających wydajność komunalnej sieci wodociągowej, poprzez budowę zbiorników retencyjnych, zbiorników przeciwpożarowych lub indywidualnych ujęć wody.

## **3. W zakresie odprowadzania ścieków plan ustala:**

- 1) obowiązek odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych docelowo w systemie kanalizacji zbiorczej, poprzez projektowaną sieć kanalizacyjną, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej możliwość odprowadzania ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego;
- 3) obowiązek podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków technologicznych – wymóg ich podczyszczania, do parametrów jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do sieci miejskiej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz wprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do wód powierzchniowych – cieków, rowów melioracyjnych i do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

## **4. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:**

- 1) z terenów zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – retencjonowanie i zagospodarowanie wód deszczowych i roztopowych po uprzednim podczyszczeniu wód odprowadzanych z terenów parkingów i miejsc narażonych na zanieczyszczenia produktami ropopochodnymi – na miejscu, w obrębie działki, z dopuszczeniem:
  - a) możliwości odprowadzania podczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu (studnie chłonne, rowy wypełnione tłuczniem, realizacja koniecznych utwardzeń terenu w formach zmniejszających stopień uszczelnienia – dla

infiltracyjnego rozprowadzania wód opadowych), jeśli warunki terenowe i gruntowo-wodne oraz wymagania jakościowe dla wód podziemnych na to pozwalają,

- b) możliwości odprowadzania nadmiaru wód niezagospodarowanych, do systemu kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: na terenie własnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych powierzchniowo do gruntu lub do zbiornika na wody opadowe i roztopowe, z możliwością odprowadzania nadmiaru wód niezagospodarowanych, do systemu kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) z terenów dróg publicznych – docelowo odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z jezdni ulic poprzez kanały deszczowe projektowane w pasach drogowych, do czasu realizacji projektowanej kanalizacji deszczowej dopuszcza się możliwość odprowadzania wody do rowów; obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych oraz parkingów.

#### 5. W zakresie elektroenergetyki plan ustala:

- 1) podstawowe źródła energii elektrycznej stanowią istniejąca sieć napowietrzno – kablowa średniego SN-15kV i niskiego napięcia;
- 2) możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną pozyskiwaną z elektrowni fotowoltaicznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 3) obowiązuje zasilanie odbiorców w energię elektryczną w następujący sposób – na terenach: zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – z sieci kablowej średniego napięcia i kablowo – napowietrznej niskiego napięcia;
- 4) bezpośrednia dostawa energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 5) obowiązuje wymóg lokalizowania stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi ulic, z dostępem do dróg ogólnodostępnych;
- 6) dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy linii rozgraniczającej ulicy pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy;
- 7) obowiązuje wymóg rezerwy terenu dla stacji transformatorowej SN/nn na terenie zabudowy usługowej oznaczonym symbolem **4U/P**, z bezpośrednim dostępem do drogi ogólnodostępnej;
- 8) obowiązuje wymóg rezerwy terenu dla stacji transformatorowej SN/nn, na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym symbolem **5MN**, z bezpośrednim dostępem do drogi ogólnodostępnej;
- 9) w całym obszarze objętym planem, w strefach oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych: średniego (15kV) napięcia – w pasach terenu o szerokości 12 m (po 6 m od osi linii na każdą stronę) oraz niskiego napięcia obowiązują niezbędne strefy bezpieczeństwa, zapewniające ochronę przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska oraz warunki dostępu eksploatacyjnego do tych linii. Dla terenów położonych w strefach bezpieczeństwa plan ustala:
  - a) zakaz nasadzeń pod liniami drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3m,
  - b) możliwość lokalizacji budynków przy uwzględnieniu regulacji wynikających z przepisów odrębnych,

- c) możliwość innego – zgodnego z przeznaczeniem określonym planem – zagospodarowania wyznaczonej strefy bezpieczeństwa w przypadku przebudowy, skablowania bądź likwidacji linii napowietrznej średniego lub wysokiego napięcia,
- d) na terenie 4U/P w przypadku realizacji elektrowni fotowolaltycznych obowiązuje wymóg uwzględnienia strefy ochronnej terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

**6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:**

- 1) do celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej – z lokalnych źródeł ciepła, obowiązuje wymóg stosowania paliw ekologicznych tj. zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin (np. gaz, energia elektryczna, olej opałowy niskosiarkowy, węgiel niskosiarkowy), których eksploatacja spełni środowiskowe standardy jakości powietrza;
- 2) możliwość zaopatrzenia w energię cieplną z centralnej ciepłowni miejskiej lub układu ciepłowniczego miasta Łódź, w przypadku zaistnienia przesłanek ekonomicznych dla rozbudowy ww. systemów;
- 3) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem elektrowni fotowolaltycznych oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu.

**7. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:**

- 1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z sieci gazowej średniego ciśnienia zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) należy zarezerwować trasy projektowanej sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych;
- 3) linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu średniego ciśnienia;
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szafka gazowe należy lokalizować w linii ogrodzeń z otwieraniem na zewnątrz ogrodzenia;
- 5) gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy;
- 6) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody.

**8. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala:**

- 1) obowiązek ich segregacji i usuwania w ramach komunalnego, zorganizowanego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych;
- 2) obowiązuje zabezpieczenie miejsca czasowego magazynowania odpadów przed możliwością zanieczyszczenia gleby, ziemi lub wód podziemnych, w tym w szczególności zanieczyszczeń mogących stanowić zagrożenie dla zdrowia ludzi.

**§ 16. Wyznacza granice terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granice jego strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego symbolem 4U/P, zgodnie z rysunkiem planu.**

**DZIAŁ III  
Rozdział 3.**

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

### **§ 17. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U.**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne, usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży większej niż 2 000m<sup>2</sup>, usługi motoryzacyjne, w tym stacje remontowe i stacje obsługi pojazdów mechanicznych, myjnie samochodowe i stacja paliw, obiekty magazynów i składów oraz obiekty produkcyjne;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – wolno stojące budynki towarzyszące dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym, drogi wewnętrzne, parkingi, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

**2.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu plan ustala zakaz realizacji lokalnych oczyszczalni ścieków.

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

- 1) wielkość powierzchni zabudowy – maksymalnie 55% powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,075 – 1,2;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy usługowej oraz budowli – do 16 m;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy garażowej – do 5 m;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej – do 12 m;
- 7) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 22-45°, a także dachów powłokowych wynikających z konstrukcji pokrycia dachowego;
- 8) lokalizację garaży i obiektów gospodarczych w formie wbudowanej w bryłę budynku usługowego, w tym dopuszcza się możliwość budowy budynku parterowego o funkcji garażowej lub gospodarczej w granicy z działką sąsiednią wbudowanego w bryłę budynku usługowego ewentualnie integralnie z nim związanego.

**4.** W zakresie zasad i warunków scalania nieruchomości oraz zasad podziału nieruchomości w celu wydzielania nowych działek budowlanych plan ustala:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki – 4000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem postanowień pkt. 5;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki – 30 m, z zastrzeżeniem postanowień pkt. 5;
- 3) front nowowydzielonej działki musi mieć bezpośredni dostęp do drogi ogólnodostępnej lub drogi wewnętrznej;
- 4) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi, zlokalizowanej wzdłuż wydzielanych działek budowlanych, z tolerancją do 10°;
- 5) dopuszcza się możliwość wydzielenia wyłącznie jednej działki z przeznaczeniem pod lokalizację stacji paliw, przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) nowe granice działki budowlanej muszą być równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi, zlokalizowanej wzdłuż wydzielanej działki budowlanej,

- b) minimalna szerokość frontu nowowydzielonej działki 25 m,
  - c) front nowowydzielonej działki musi mieć bezpośredni dostęp do drogi ogólnodostępnej lub drogi wewnętrznej,
  - d) wielkość nowowydzielonej działki budowlanej, nie może być większa niż 2 500 m<sup>2</sup>;
- 6) obowiązek zapewnienia dla każdej nowo wydzielonej działki bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
  - 7) możliwość wydzielenia działek pod stacje trafo oraz inne urządzenia związane z obsługą infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych.

5. W zakresie zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji plan ustala obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy na tereny posesji oraz na drogi wewnętrzne z terenów oznaczonych symbolami 1KDZ oraz 4KDL.

### **§ 18. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2U i 3U.**

1. W zakresie przeznaczenia terenu plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne, w tym usługi opiekuńczo-wychowawcze takie jak przedszkola i żłobki, a także usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – wolno stojące budynki towarzyszące dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym, drogi wewnętrzne, parkingi, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

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

- 1) zakaz lokalizowania stacji paliw;
- 2) zakaz realizacji lokalnych oczyszczalni ścieków.

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

- 1) wielkość powierzchni zabudowy – maksymalnie 55% powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,075 – 0,8;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy usługowej i budowli – do 12 m;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej – do 5 m;
- 6) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 22-45°, a także dachów powłokowych wynikających z konstrukcji pokrycia dachowego.

4. W zakresie zasad i warunków scalania nieruchomości oraz zasad podziału nieruchomości w celu wydzielania nowych działek budowlanych plan ustala:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki – 1800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki – 20 m;
- 3) front nowowydzielonej działki musi mieć bezpośredni dostęp do drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD lub drogi wewnętrznej;
- 4) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD, z tolerancją do 10°;

- 5) obowiązek zapewnienia dla każdej nowo wydzielonej działki bezpośredniego dostępu do drogi dojazdowej 5KDD;
- 6) możliwość wydzielenia działek pod stacje trafo oraz inne urządzenia związane z obsługą infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych.

5. W zakresie zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji plan ustala obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy na tereny posesji oraz na drogi wewnętrzne z terenu oznaczonego symbolem 5KDD.

### **§ 19. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4U/P.**

1. W zakresie przeznaczenia terenu plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, usługi komercyjne, usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży większej niż 2 000m<sup>2</sup>, elektrownie fotowoltaiczne;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – wolno stojące budynki towarzyszące dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym, drogi wewnętrzne, parkingi, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

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

- 1) w przypadku realizacji elektrowni fotowoltaicznych obowiązuje wymóg uwzględnienia niezbędnych stref bezpieczeństwa, zapewniających ochronę przed oddziaływaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska oraz warunki dostępu eksploatacyjnego do tych elektrowni, przy czym strefy ochronne nie mogą wychodzić poza linie rozgraniczające terenu 4U/P;
- 2) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 5MN obowiązuje wymóg realizacji pasów zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu, o szerokości minimum 5m, w postaci pasów nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej, z 50% udziałem zieleni zimozielonej;
- 3) zakaz realizacji lokalnych oczyszczalni ścieków.

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

- 1) wielkość powierzchni zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,075 – 1,2;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy usługowej – do 16 m;
- 5) maksymalną wysokość budowli, obiektów wieżowych i części budynków produkcyjnych, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji – do 16,0 m;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy garażowej – do 5 m;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej – do 12 m;
- 8) dopuszcza się stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 22-45°, dachów płaskich, a także dachów powłokowych wynikających z konstrukcji pokrycia dachowego;
- 9) lokalizacja pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku usługowego lub produkcyjnego z wyjątkiem budynków i obiektów wynikających z technologii funkcjonowania budynku o funkcji podstawowej (np. rampy gospodarcze).

4. W zakresie zasad i warunków scalania nieruchomości oraz zasad podziału nieruchomości w celu wydzielania nowych działek budowlanych plan ustala:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki – 4000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki – 30 m;
- 3) front nowowydzielonej działki musi mieć bezpośredni dostęp do drogi ogólnodostępnej lub drogi wewnętrznej;
- 4) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, zlokalizowanych wzdłuż wydzielanych działek budowlanych, z tolerancją do 10°;
- 5) obowiązek zapewnienia dla każdej nowo wydzielonej działki bezpośredniego dostępu do drogi zbiorczej 1KDZ lub dróg lokalnych 3KDL i 4KDL lub drogi wewnętrznej;
- 6) możliwość wydzielenia działek pod stacje trafo oraz inne urządzenia związane z obsługą infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych.

5. W zakresie zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji plan ustala obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy na tereny posesji oraz na drogi wewnętrzne z terenów oznaczonych symbolami 1KDZ oraz 3KDL i 4KDL.

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

1. W zakresie przeznaczenia terenu plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, wbudowane w parterze budynku o funkcji podstawowej i tworzącej z nim zwartą całość architektoniczną, stanowiące nie więcej niż 30% całkowitej powierzchni zabudowy, budynki gospodarcze, stacje transformatorowe, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona.

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

- 1) zakaz lokalizowania wiat i otwartych placów składowych towarzyszących wykonywanej usługowej działalności gospodarczej;
- 2) zakaz lokalizacji usług w samodzielnych, wolno stojących budynkach;
- 3) zakaz realizacji lokalnych oczyszczalni ścieków.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się zabudowę wolno stojącą, bliźniaczą i szeregową;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa może być realizowana wyłącznie w ramach jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego obejmującego całe ciągi zabudowy, z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) dopuszcza się etapowanie realizacji ciągów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie maksymalnie jednego budynku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na jednej działce budowlanej.

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

- 1) wielkość powierzchni zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu – nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 – 0,9;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – do 10 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połąci dachowych większym niż 30° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej – do 5 m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
- 6) dopuszcza się stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia połąci dachowych 22-45°, dachów płaskich.

**5.** W zakresie zasad i warunków scalania nieruchomości oraz zasad podziału nieruchomości w celu wydzielenia nowych działek budowlanych plan ustala:

- 1) minimalna szerokość frontu nowowydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej - 20,0 m;
- 2) minimalna szerokość frontu nowowydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 15,0 m;
- 3) minimalna szerokość frontu nowowydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - 8,0 m;
- 4) wielkość nowowydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej nie może być mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>;
- 5) wielkość nowowydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej nie może być mniejsza niż 450 m<sup>2</sup>;
- 6) wielkość nowowydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej nie może być mniejsza niż 190 m<sup>2</sup>;
- 7) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej dróg lokalnych: 3KDL, 2KDL i 4KDL oraz dróg wewnętrznych, zlokalizowanych wzdłuż wydzielanych działek budowlanych, z tolerancją do 10°;
- 8) obowiązek zapewnienia dla każdej nowo wydzielonej działki bezpośredniego dostępu do dróg lokalnych 2KDL, 3KDL i 4KDL lub drogi wewnętrznej;
- 9) możliwość wydzielenia działek pod stacje trafo oraz inne urządzenia związane z obsługą infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych.

**6.** W zakresie zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji plan ustala obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy na tereny posesji oraz na drogi wewnętrzne z terenów oznaczonych symbolami 2KDL, 3KDL i 4KDL.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

**§ 21.** Plan ustala wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, z 2014 r. poz. 379, poz. 768), w następujący sposób:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: **4U/P** w wysokości 20%;

- 2) dla działki nr ewid. 2/17 położonej w terenach oznaczonych symbolami: **2U i 5MN** w wysokości 20%;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami **1U i 3U** oraz dla pozostałych fragmentów terenów oznaczonych symbolami: **2U i 5MN** stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, nie nalicza się;
- 4) dla terenów komunikacji ogólnodostępnej oznaczonych symbolami: **1KDZ, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDD i 6KDS** – stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, nie nalicza się.

§ 22. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza Burmistrzowi Konstanyowa Łódzkiego.

§ 23. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstanyowa Łódzkiego przyjętego Uchwałą nr XXXIV/378/09 Rady Miejskiej w Konstanyowie Łódzkim z dnia 19 lutego 2009 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 36 z dnia 19 lutego 2009 r.).

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.