

UCHWAŁA NR XIV / 112 / 11
RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM
z dnia 24 listopada 2011 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
części obszaru miasta Konstantynowa 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 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777 i Nr 217, poz. 1281) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901)
Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim uchwala co następuje:

POSTANOWIENIA OGÓLNE
ROZDZIAŁ 1

§ 1. 1. Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantynowa Łódzkiego, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej planu, stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 będący integralnym załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego 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, będącego integralnym załącznikiem nr 3 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określone Uchwałą nr XXXI/347/08 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 4 grudnia 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynowa Łódzkiego w obszarze położonym po południowej stronie ulicy Nadrzeczej dla działek o numerach ewidencyjnych: 460; 461; 462/1, w obrębie K-21, przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, będący załącznikiem nr 1 do uchwały.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) określenie przeznaczenia terenów oraz ustalenie zasad ich zabudowy i zagospodarowania;

- 2) stworzenie podstaw materialno-prawnych do wydawania decyzji administracyjnych;
- 3) ochrona interesu publicznego, w zakresie komunikacji, inżynierii i ochrony środowiska;
- 4) ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 5) realizacja polityki zrównoważonego rozwoju.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 1000, określony w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiącą akt prawa miejscowego;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu, o których mowa w § 1, ust. 2;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym cyfry oznaczają numer terenu w obszarze, a litery oznaczają przeznaczenie podstawowe;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, nie związaną z działalnością produkcyjną;
- 8) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym również należące do zadań własnych gminy w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) **celu publicznym** – należy przez to rozumieć cele publiczne w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje na danym terenie;
- 12) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe i mogą być realizowane na warunkach określonych w niniejszej uchwale;
- 13) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć część powierzchni działki zajętej przez wszystkie budynki zrealizowane na danej działce, liczoną w ich obrysie zewnętrznym;
- 14) **teren biologicznie czynny** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 15) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 16) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 17) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną odległość w rzucie prostopadłym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku a najniższym punktem gruntu rodzimego;
- 18) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 19) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę, linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu;
- 20) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki, z której odbywa się główny wjazd;
- 21) **wskaźniku intensywności zabudowy terenu lub działki** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków liczonej w zewnętrznym obrysie ścian, bez uwzględniania balkonów loggii i tarasów, do powierzchni odpowiednio terenu lub działki, na której usytuowane są te budynki;
- 22) **konserwatorskiej strefie ochrony archeologicznej** – należy przez to rozumieć strefę obejmującą obszary znanych oraz nieodkrytych stanowisk archeologicznych;
- 23) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji wszelkich prac ziemnych i analizie odkrywanych nawarstwień w wykopach budowlanych w odniesieniu do obszarów inwestycji, na których nie zostały dotąd zlokalizowane stanowiska archeologiczne, ale istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się tam znajdować.

USTALENIA PLANU

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia ogólne

§ 4. 1. Plan określa:

- 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 kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów oraz parametry nowo wydzielonych działek;
- 7) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Ze względu na brak konieczności wprowadzenia ustaleń w planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

- 2) terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) stanowiska archeologiczne;
- 5) konserwatorska strefa ochrony archeologicznej;
- 6) przeznaczenie terenów.

2. Oznaczenia nie wymienione w ust.1, a występujące na rysunku planu, mają charakter informacyjny.

§ 6. Plan ustala następujące formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów oraz odpowiadające im symbole użyte w uchwale, a także na rysunku planu:

- 1) **KD-Z** – teren drogi klasy zbiorczej;
- 2) **KD-L** – teren drogi klasy lokalnej;
- 3) **KD-D** – teren drogi klasy dojazdowej;
- 4) **UP** – teren usług publicznych;
- 5) **MWk** – teren zabudowy mieszkaniowej komunalnej, zamieszkania zbiorowego;
- 6) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 7) **ZN** – teren zieleni naturalnej;
- 8) **WS** – teren wód powierzchniowych;
- 9) **E** – teren infrastruktury technicznej - energetyka.

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

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) linie zabudowy, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują dla budynków i budowli infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicach działek w celu umożliwienia realizacji zwartej zabudowy pierzei ulic, placów i dziedzińców;
- 5) zakaz lokalizacji usług komercyjnych z zakresu handlu hurtowego wymagających w szczególności urządzenia placów handlowych, składowych, magazynowych w tym parkingów dla samochodów o wadze własnej powyżej 3,5 t;
- 6) dopuszczenie lokalizowania nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu;
- 7) na terenach, na których plan dopuszcza zabudowę, o ile zapisy planu nie stanowią inaczej, obowiązuje:
 - a) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych typu siding i blacha trapezowa,
 - b) zakaz stosowania agresywnych barw elewacji budynków,
 - c) zakaz lokalizacji reklam w liniach rozgraniczających dróg,
 - d) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących – wielkopowierzchniowych (tzw. billboardów) i reklam wielkopowierzchniowych na budynkach i ogrodzeniach,

- e) zakaz lokalizacji reklam przysłaniających otwory okienne, a w przypadku tablic reklamowych i billboardów, w odległości mniejszej niż 2 m od okien budynków,
 - f) zakaz podświetlania reklam w sposób mogący powodować uciążliwości i oślepienie kierujących, poruszających się po drogach publicznych,
 - g) dopuszczenie obiektów małej architektury,
 - h) dopuszczenie umieszczania na dachu baterii słonecznych i paneli fotowoltaicznych,
 - i) dopuszczenie lokalizacji reklam z zastrzeżeniem zakazu, o którym mowa w lit. e) i f) o łącznej powierzchni nie większej niż 0,5 m² na 500 m² powierzchni działki, na której jest zlokalizowana,
 - j) ograniczenia, o których mowa w lit. i) nie dotyczą tablic informujących o prowadzonej na posesji działalności gospodarczej o ile powierzchnia tablicy nie przekracza 0,1 m² na jedną działalność oraz tablic pamiątkowych i informacyjnych nie związanych z reklamą działalności gospodarczej;
- 8) obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:
- a) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych i terenów zieleni urządzonej,
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości większej niż 1,8 m, za wyjątkiem ogrodzeń mających pełnić funkcję ochrony przed hałasem – ekranów akustycznych,
 - c) **zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych i terenów zieleni urządzonej.**

§ 8. W zakresie ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego plan ustala:

- 1) rodzaje terenów objętych ochroną przed hałasem, dla których obowiązują zróżnicowane dopuszczalne poziomy hałasu, określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:
 - a) dla terenu, o którym mowa w § 6 pkt 4, oznaczonym na rysunku planu symbolem **3UP**, przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale oraz budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) dla terenu, o którym mowa w § 6 pkt 5, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MWk** przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) dla terenu, o którym mowa w § 6 pkt 6, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4ZP** przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) pozostałe tereny nie wymienione w pkt 1 nie są objęte ochroną przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
- 4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3UP**, dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu i oddziaływania na środowisko oraz przedsięwzięcia dla których odstąpiono od sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;
- 5) ustalenia, o których mowa w pkt 3 i 4, nie dotyczą inwestycji celu publicznego;
- 6) zakaz lokalizowania składowisk odpadów oraz punktów do zbierania lub przeładunku odpadów, w tym złomu;

- 7) uciążliwości związane z prowadzoną działalnością nie powinny wykraczać poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 8) obowiązek przebudowy rowów melioracyjnych i urządzeń drenażowych, w sposób umożliwiający ich prawidłowe funkcjonowanie oraz zapewniający swobodny przepływ wód, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 9) po zmianie sposobu użytkowania zmeliorowanych gruntów – w celu wykreślenia z ewidencji wód urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów powierzchni zajętej pod zabudowę, obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 10) możliwość przebudowy urządzeń wodnych;
- 11) zakaz dokonywania makroniwelacji terenu, za wyjątkiem niwelacji niezbędnych do przeprowadzenia inwestycji infrastrukturalnych i drogowych;
- 12) ograniczenie uciążliwości dla środowiska poprzez stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających emisję zanieczyszczeń, hałasu i promieniowania;
- 13) zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu, cieków wodnych i rowów, za wyjątkiem niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych zgodnie z zapisami określonymi w uchwale;
- 14) wzdłuż projektowanych dróg należy wprowadzić pasma zadrzewień o charakterze szpalerowym;
- 15) dla wód powierzchniowych plan ustala zapewnienie pasów ochronnych wzdłuż nich o szer. min. 1,5 m od linii brzegowej, wyłączonych z zabudowy i zainwestowania, w tym także z wykluczeniem ogrodzeń, w celu:
 - a) umożliwienia administratorowi wód powierzchniowych prowadzenia robót remontowych i konserwacji,
 - b) ochrony lub urządzenia odbudowy biologicznej wód;
- 16) możliwość przebudowy i zmian przebiegu cieków naturalnych na podstawie przepisów odrębnych;
- 17) ograniczenie w zagospodarowaniu terenów, położonych w granicach terenów o niekorzystnych warunkach dla zabudowy ze względu na możliwość podtopień wskazanych na rysunku planu poprzez:
 - a) zakaz wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz lokalizacji budynków,
 - c) możliwość realizacji urządzeń wodnych,
 - d) możliwość realizacji dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w planie.

§ 9. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków plan ustala:

- 1) ochronę konserwatorską zabytków archeologicznych to jest:
 - a) stanowiska archeologicznego R1 – Rszew stan. 1 AZP 66-50, stan. 5 – stanowisko wpisane do rejestru zabytków pod nr A/210 dnia 02.10.1979 r. – grodzisko średniowieczne,
 - b) stanowiska archeologicznego R2 – Rszew stan. 2, AZP 66-50, stan. 29 – osada średniowieczna;
- 2) konserwatorską strefę ochrony archeologicznej;
- 3) dla stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 1 lit. a, obowiązuje:
 - a) zakaz prowadzenia jakichkolwiek prac ziemnych związanych ze zmianą zagospodarowania gruntu za wyjątkiem naukowych i konserwatorskich badań archeologicznych,

- b) dopuszcza się turystyczne zagospodarowanie terenu pod warunkiem uzyskania w formie pisemnej akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, oddzielnie dla koncepcji, projektu wstępnego i projektu wykonawczego oraz pozytywnej opinii powykonawczej;
- 4) dla stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 1 lit. b, obowiązuje:
 - a) przeprowadzenie badań archeologicznych przed wydaniem pozwolenia na budowę, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków,
 - b) na prowadzenie badań archeologicznych należy uzyskać pozwolenie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, o które należy wystąpić najpóźniej 21 dni przed rozpoczęciem badań;
- 5) dla konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej obowiązuje:
 - a) przeprowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach związanych ze zmianą zagospodarowania terenu tam gdzie prowadzone będą roboty ziemne, przy czym na prowadzenie nadzoru archeologicznego należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, o które należy wystąpić nie później niż na 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji,
 - b) w przypadku natrafienia podczas prac ziemnych na przedmiot o cechach zabytku należy wstrzymać wszelkie roboty budowlane, teren udostępnić do badań archeologicznych, oznaczyć i zabezpieczyć przedmiot oraz miejsce jego odkrycia, a także powiadomić o tym fakcie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 6) na terenie objętym planem obowiązuje uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego przy wszystkich inwestycjach liniowych dłuższych niż 50 m i szerszych niż 50 cm, wymagających prac ziemnych.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala:

- 1) w zakresie lokalizowania nośników reklamowych i szyldów obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 7;
- 2) obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, wiat przystankowych i zieleni na terenach dróg, z wyjątkiem pasa jezdni, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w przepisach odrębnych o drogach publicznych.

§ 11. W zakresie podziału nieruchomości plan ustala:

- 1) plan nie ustala wielkości działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości, w tym minimalnej i maksymalnej wielkości działek; wielkości te powinny być dostosowane do zakresu obszarowego inwestycji i możliwości obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej;
- 2) w przypadku podziału geodezyjnego – w celu ustalenia innego niż istniejący układ działek – podział ten musi zapewniać bezpośredni dostęp do drogi publicznej nowo wydzielonej działce, za pomocą układu wydzielonych dróg wewnętrznych zgodnie z zasadami określonymi w planie.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem plan ustala:

- 1) nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;

- 2) w przypadku konieczności przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości, wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejszą niż 1000 m² i o szerokości frontu działki nie mniejszej niż 20 m;
- 3) parametry działek, o których mowa w pkt 2 nie dotyczą działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne.

§ 13. W zakresie **ochrony ludności w sytuacjach kryzysowych**, plan ustala obowiązek dostosowania się do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 14. W zakresie **gospodarki odpadami komunalnymi** plan ustala obowiązek:

- 1) magazynowania odpadów komunalnych stałych w wyznaczonych miejscach w obrębie każdej nieruchomości oraz prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów komunalnych;
- 2) odbierania odpadów komunalnych z każdej nieruchomości przez przedsiębiorców uprawnionych do odbioru odpadów, a następnie ich wywóz do miejsc odzysku lub składowania i unieszkodliwiania.

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia szczegółowe w zakresie uzbrojenia

§ 15. 1. Plan ustala obsługę obszaru w zakresie **infrastruktury technicznej** z sieci istniejących i projektowanych.

2. Plan ustala realizację nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z możliwością odstępstwa od tej zasady w sytuacji, gdy warunki terenowe, techniczne lub przesłanki ekonomiczne warunkują ich prowadzenie na innych terenach.

3. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze, produkcyjne i przeciwpożarowe z ogólnodostępnej sieci wodociągowej;
- 2) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej z powiązanej z magistralami;
- 3) doprowadzenie wody do wyznaczonych terenów rozwojowych następować będzie poprzez rozbudowę sieci wodociągowej według warunków określonych przez zarządcę sieci i przepisy odrębne;
- 4) przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie **odprowadzania ścieków** plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków poprzez ogólnodostępną sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) odbiornikami ścieków będą główne kolektory miejskie doprowadzające ścieki do Grupowej Oczyszczalni Ścieków;
- 3) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej realizowana zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków w miejscu gdzie nie ma możliwości poprowadzenia kanalizacji grawitacyjnej;
- 5) ścieki odprowadzane do kanalizacji powinny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych;
- 6) obowiązek podłączenia terenów przeznaczonych pod nowe inwestycje do projektowanej kanalizacji sanitarnej;

- 7) dla terenów nieskanalizowanych do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej plan dopuszcza jako rozwiązanie tymczasowe odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników na ścieki, zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ekologicznych z obiegiem otwartym;
- 8) główny kierunek odprowadzania wód opadowych i roztopowych do rzeki Jasieniec;
- 9) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej;
- 10) wody opadowe z dachów budynków powinny być odprowadzane powierzchniowo i zagospodarowane na działce, plan dopuszcza gromadzenie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych na terenie działek;
- 11) odwodnienie poszczególnych działek możliwe jest poprzez wykorzystanie istniejącego systemu rowów melioracyjnych i urządzeń drenarskich;
- 12) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych do kanalizacji deszczowej wyłącznie tej ilości wód opadowych, która nie może być zagospodarowana na działce;
- 13) w przypadku realizacji nowych ulic należy stosować alternatywne metody związane z lokalną infiltracją przy użyciu rowów i niecek infiltracyjno-retencyjnych, w celu odprowadzania wód opadowych;
- 14) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z terenów w przypadku zanieczyszczenia i przekroczenia dopuszczalnych wartości, określonych w przepisach odrębnych;
- 15) wszystkie rozwiązania z zakresu odwodnienia powinny zabezpieczać czystość odbiorników to jest wód powierzchniowych i gleby, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami; dla zlewni potencjalnie zanieczyszczonych takich jak tereny parkingów o powierzchni $>0,1$ ha, place postojowe, drogi o kategorii dróg krajowych i wojewódzkich zapewnić należy podczyszczenie spływów deszczowych przed ich wprowadzeniem do kanalizacji miejskiej, z lokalizacją urządzeń oczyszczających na terenach, do których inwestor ma tytuł prawny;
- 16) obowiązek stosowania metod utwardzania terenu o jak najniższym stopniu uszczelnienia.

5. W zakresie zasilania w energię elektryczną plan ustala:

- 1) podstawowe zasilanie w energię elektryczną z sieci napowietrznych i kablowych zasilanych ze stacji transformatorowo-rozdzielczych, na warunkach określonych przez zarządcę sieci i przepisy odrębne;
- 2) możliwość realizacji stacji transformatorowych 15/04 kV na terenach przeznaczonych pod zabudowę, przy linii rozgraniczającej ulicy z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej;
- 3) obowiązek skablowania istniejącej napowietrznej sieci średniego napięcia i realizacji w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) możliwość realizacji stacji transformatorowych nie wskazanych na rysunku planu na wszystkich terenach określonych w planie miejscowym w sposób regulowany przez przepisy odrębne;
- 5) możliwość realizacji stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczającymi ulic w formie stacji wewnętrznych;
- 6) możliwość realizacji sieci elektroenergetycznych napowietrznych wyłącznie dla sieci o napięciu równym lub wyższym 15 kV;
- 7) strefę ograniczenia zagospodarowania terenów wynikającą z przebiegu napowietrznych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia o szerokości po 6 m od skrajnego przewodu sieci, która po przebudowie lub skablowaniu linii przestanie obowiązywać;
- 8) zakaz lokalizacji zabudowy mającej pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi w strefie ograniczenia zagospodarowania terenów wynikającej z przebiegu napowietrznych sieci elektroenergetycznych.

6. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;

2) realizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** plan ustala zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej oraz poprzez rozbudowaną sieć lokalizowaną w liniach rozgraniczających ulic zgodnie z przepisami odrębnymi;

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej poprzez dowiązanie się do sieci zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego;
- 2) dla nowo lokalizowanych budynków dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z wykorzystaniem bezpiecznych ekologicznie źródeł ciepła, odpowiadającym przepisom z zakresu ochrony środowiska i przepisów energetycznych;

9. Plan dopuszcza wydzielenie **dróg wewnętrznych** w celu umożliwienia dostępu do dróg publicznych, o szerokości nie mniejszej niż 8 m.

10. Na terenie objętym planem, o ile zapisy niniejszego planu nie stanowią inaczej, ustala się następujące **zasady lokalizacji i obsługi miejsc postojowych**:

- 1) nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej komunalnej, zamieszkania zbiorowego;
- 2) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) dopuszczenie bilansowania miejsc parkingowych w ramach zadania inwestycyjnego, obejmującego więcej niż jedną działkę lub teren inwestycji;
- 4) dopuszczenie budowy parkingów wielopoziomowych (także z możliwością zagłębienia parkingu pod powierzchnią terenu).

ROZDZIAŁ 4

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 16. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3UP** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod usługi publiczne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się lokalizację usług, w tym:

- 1) usługi oświaty;
- 2) usługi zdrowia;
- 3) usługi kultury;
- 4) usługi komercyjne;
- 5) usługi turystyki;
- 6) obiekty sakralne;
- 7) obiekty biurowe;
- 8) obiekty dydaktyczne i badawcze;
- 9) obiekty sportowo-rekreacyjne.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające plan ustala możliwość realizacji obiektów i urządzeń towarzyszących:

- 1) nie wyznaczonych na rysunku planu ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, dojść oraz podjazdów do budynków;
- 2) zieleni urządzonej;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą i zagospodarowaniem terenu.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 plan ustala następujące parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
- 2) liczba kondygnacji nie większa niż 3, w tym poddasze użytkowe;
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 % powierzchni działki;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 50 % powierzchni działki;
- 5) geometria dachu
 - a) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°,
 - b) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci powyżej 20° ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe,
 - c) dla dachów, o których mowa w lit. b) ustala się obowiązek zachowania symetrii i jednakowych spadków głównych połaci;
- 6) elewacje o wysokich walorach estetycznych wykonane z naturalnych materiałów wykończeniowych, takich jak drewno, szkło, kamień oraz cegła;
- 7) zakaz realizacji dachów i elewacji w jaskrawych kolorach;
- 8) obowiązek stosowania barw pastelowych dla elewacji budynków;
- 9) pierzeje ulic wyznaczających przestrzeń publiczną wymagają ukształtowania w formie wnętrza urbanistycznego o charakterze miejskim;
- 10) oświetlenie uliczne należy wykonać według projektu, dla wyodrębnionych przestrzeni publicznych;
- 11) zakaz stosowania nawierzchni asfaltowych dla terenów placów publicznych, nawierzchnie tych ciągów należy wykonać z elementów drobnowymiarowych.
- 12) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie załącznikiem nr 1, od dróg wewnętrznych w odległości 6 m.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, układ, forma skala, proporcje oraz dobór materiałów wykończeniowych, nowo projektowanej zabudowy, powinny wpisywać się w zabytkowy charakter otoczenia.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie § 15 ust. 10.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia z zakresu:

- 1) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawarte w § 8 pkt 7;
- 2) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 9 pkt 5.

8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych **1KD-Z**, **4KD-L**, **5KD-D** i **6KD-D**.

§ 17. 1 Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MWk** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową komunalną, zamieszkania zbiorowego.

2. Dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej lub w formie segmentów w budynkach, w których ilość mieszkań nie może przekraczać 4 na 1 budynek wolnostojący lub na 1 segment.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające plan ustala możliwość realizacji obiektów i urządzeń towarzyszących:

- 1) nie wyznaczonych na rysunku planu ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, dojść oraz podjazdów do budynków;
- 2) zieleni urządzonej;
- 3) obiektów małej architektury;

4) urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą i zagospodarowaniem terenu.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 plan ustala następujące parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;
- 2) liczba kondygnacji nie większa niż 3, w tym poddasze użytkowe;
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 % powierzchni działki;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 50 % powierzchni działki;
- 5) geometria dachu
 - a) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°,
 - b) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci powyżej 20° ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe,
 - c) dla dachów, o których mowa w lit. b) ustala się obowiązek zachowania symetrii i jednakowych spadków głównych połaci;
- 6) elewacje o wysokich walorach estetycznych wykonane z naturalnych materiałów wykończeniowych, takich jak drewno, szkło, kamień oraz cegła;
- 7) zakaz realizacji dachów i elewacji w jaskrawych kolorach;
- 8) obowiązek stosowania barw pastelowych dla elewacji budynków.
- 9) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie załącznikiem nr 1, od dróg wewnętrznych w odległości 6 m.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie § 15 ust. 10 pkt 1, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie garaży wbudowanych w bryły budynków lub jako zespoły garaży wolnostojących.

6. Dla zespołów garaży wolnostojących, ustala się następujące parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 5 m;
- 2) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych **1KD-Z, 2KD-Z, 5KD-D i 6KD-D**.

§ 18. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4ZP** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod zieleń urządzoną.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające na określonym w ust. 1 terenie, plan ustala możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących:

- 1) ogólnodostępnych ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
- 2) oświetlenia wzdłuż ciągów pieszych;
- 3) obiektów małej architektury, takich jak murki oporowe, schodki terenowe, chodniki, latarnie, siedziska, fontanny oraz urządzenia zabaw dla dzieci;
- 4) urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą i zagospodarowaniem terenu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje stosowanie jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takiego jak ławki, latarnie, kosze na śmieci, barierki, słupki itp.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 70 % powierzchni terenu.

5. Dla terenu, o których mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 9 pkt 3, 4 i 5.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej **4KD-L**.

§ 19. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **5ZN** i **7ZN** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod zieleń naturalną.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające na określonych w ust. 1 terenach, plan ustala możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących:

- 1) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą i zagospodarowaniem terenu.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, plan zakazuje lokalizacji zabudowy kubaturowej.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 80 % powierzchni terenu.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia z zakresu:

- 1) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawarte w § 8 pkt 15, 16 i 17;
- 2) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 9 pkt 5.

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5ZN**, obowiązują ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 9 pkt 3.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5ZN** z drogi **3KD-L**;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7ZN** z drogi **1KD-Z**.

§ 20. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **6WS** i **8WS** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod wody powierzchniowe.

2. Plan dopuszcza możliwość budowy przepustów, mostów i urządzeń służących ochronie przeciwpowodziowej i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia z zakresu:

- 1) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawarte w § 8 pkt 15 i 16;
- 2) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 9 pkt 5.

§ 21. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2E** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod urządzenia infrastruktury technicznej – energetyka.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej **1KD-Z**.

ROZDZIAŁ 5

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-Z** i **2KD-Z** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod drogę klasy zbiorczej.

2. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających tereny zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu;
- 2) możliwość realizacji drogowych obiektów inżynierskich;
- 3) zakaz realizacji zjazdów z drogi, za wyjątkiem zjazdów dopuszczonych do utrzymania;
- 4) obowiązek realizacji ścieżki rowerowej o szerokości nie mniejszej niż 2,5 m.

4. Zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3KD-L** i **4KD-L** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod drogę klasy lokalnej.

2. Szerokość dróg, o których mowa w ust. 1, w liniach rozgraniczających tereny zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla dróg, o których mowa w ust. 1, plan ustala drogę jednojezdniową o dwóch pasach ruchu.

4. Zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5KD-D** i **6KD-D** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod drogę klasy dojazdowej.

2. Szerokość dróg, o których mowa w ust. 1, w liniach rozgraniczających tereny zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla dróg, o których mowa w ust. 1, plan ustala drogę jednojezdniową o dwóch pasach ruchu.

4. Zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.

ROZDZIAŁ 6

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 25. Ustala stawkę procentową do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Konstantynowa Łódzkiego.

§ 27. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz zamieszczenia na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miasta.

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