

**UCHWAŁA NR XXXI /282/ 05  
RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM  
z dnia 30 czerwca 2005 roku**

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

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz.1492) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 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, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1558, z 2004 Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203), **Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim uchwała, co następuje:**

**ROZDZIAŁ I  
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1.1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynowa Łódzkiego obejmuje obszar terenów po zachodniej stronie ulicy Kościelnej, z ograniczeniem do południowej granicy administracyjnej miasta, a od północnej i zachodniej strony linią "korytarzy" pod nowe układy komunikacyjne, z dostosowaniem do obszaru Podstrefy Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

**2.** Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określone uchwałą Nr XV/132/2004 r. Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 27 lutego 2004 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze miasta, oznaczone są na rysunku planu.

**3.** Ustalenia planu stanowią treść uchwały, której integralną częścią jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) umożliwienie realizacji inwestycji przemysłowych z dostosowaniem do obszaru Podstrefy Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej;
- 2) stworzenie ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni terenów, szczególnie wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego i nadania nowych form przestrzennych w strefach publicznych i niepublicznych przy minimalizacji sytuacji kolizyjnych, wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

**§ 3.** Ilekroć w niniejszej Uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynowa Łódzkiego, stanowiące przepis gminny obejmujące obszar określony w § 1 ust. 1 i 2 uchwały,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek wykonany w skali 1:1000 stanowiący załącznik

nr 1 do niniejszej uchwały,

- 4) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 5) terenie - należy przez to rozumieć teren, o ustalonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolami literowymi,
- 6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach na danym terenie (chyba, że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej),
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć określone dopuszczone rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 8) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię biologicznie czynną określoną w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. W sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z dnia 15 czerwca 2002 r. pozycja 690 wraz z późniejszymi zmianami),
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy z zakazem przekroczenia jej obiektami kubaturowymi, za wyjątkiem stacji transformatorowych i sytuacji określonych w rozdziale III - Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów,
- 10) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć usługi ogólnie dostępne, służące zaspokajaniu popytu ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi, nastawione na przynoszenie dochodu (nastawione na zysk) i nie finansowane w całości lub części z budżetu samorządowego lub budżetu państwa, są to m. in. usługi z zakresu handlu (hurtowego i detalicznego), finansowe, gastronomii, komunikacyjne (np. stacje paliw płynnych, stacje obsługi pojazdów itp.),
- 11) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach nieruchomości, do całej powierzchni tej nieruchomości.

## **USTALENIA PLANU**

### **ROZDZIAŁ II**

#### **Ustalenia ogólne**

**§ 4.1.** Dla obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 1 plan określa :

- 1) przeznaczenie terenów uszczegółowione w ustaleniach planu określonych w rozdziale IV niniejszej uchwały, określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, określone w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru planu, w rozdziale III, § 8 uchwały;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określone w ustaleniach ogólnych, w rozdziale III, § 9 uchwały;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki zabudowy, określone w ustaleniach szczegółowych

- dla poszczególnych terenów w rozdziale IV uchwały;
- 5) zasady ochrony, adaptacji i kształtowania ładu przestrzennego, określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu podstawowym w rozdziale IV, w ustaleniach szczegółowych;
  - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, określone w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru, w rozdziale III, § 10 uchwały;
  - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów
  - 8) w rozdziale IV uchwały;
  - 9) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu, określone w ustaleniach w rozdziale V uchwały;
  - 10) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu, określone w ustaleniach w rozdziale VI uchwały;
  - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego, określone w ustaleniach w rozdziale VII uchwały;

2. W granicach obszaru obowiązywania ustaleń planu, o którym mowa w § 1 ust. 1 i 2 nie występują tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, brak obiektów i terenów podlegających ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochronie dóbr kultury współczesnej, nie ustala się również tymczasowych sposobów zagospodarowania terenu, gdyż nie ma takiej potrzeby.

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

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) działki, które nie mogą bez połączenia z działką sąsiednią stanowić niezależnych nieruchomości budowlanych;
- 5) granice działek do scalenia i wtórnego podziału;
- 6) rów odwadniający (dopływ rz. Ner) – odcinek do zachowania;
- 7) rów odwadniający (dopływ rz. Ner) – odcinek do przebudowy;
- 8) przeznaczenie terenów.

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

- 1) tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i/lub usług oznaczone na rysunku planu symbolami **1P/U**, **2P/U**, **3P/U**, **4P/U**;
- 2) tereny przestrzeni dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDZ**, **1KDL**,

**2KDL, 1KDD, 2KDD;**

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

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

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

**ROZDZIAŁ III****Ustalenia ogólne dla całego obszaru.**

§ 8.1. Plan ustala następujące zasady ochrony środowiska przyrodniczego w całym obszarze zakazując:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko jest obowiązkowe, określonych w aktualnym Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 2) wprowadzania ścieków (nie oczyszczonych i oczyszczonych) do wód powierzchniowych, do gruntu i do istniejącego rowu melioracyjnego oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 3) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą one innym celom niż ochrona przyrody,
- 4) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować:
  - a) emisję do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
  - b) wprowadzania do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach powodujących przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń,
  - c) przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji hałasu dla terenów sąsiednich zgodnie z ich przyszłym przeznaczeniem,
  - d) wytwarzanie agresywnych ścieków technologicznych;
- 5) wprowadzania nowej zabudowy przed wykonaniem podstawowych elementów infrastruktury technicznej.

**2. Plan nakazuje:**

- 1) maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień (samosiejki), nie kolidujących z zamierzeniem budowlanym a spełniających szereg funkcji ekologicznych oraz maksymalne nasycanie terenów zielenią, niezbędna wycinka drzew zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w

gospodarce komunalnej gminy;

- 3) ogrzewanie budynków ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, z preferencją do zastosowania takich czynników grzewczych, jak: gaz, olej opałowy lekki, czy elektryczność;
- 4) zachowanie i konserwację utrzymującą drożność istniejącego rowu odwadniającego (dopływu rz. Ner) zapewniającego prawidłowy odbiór wód powierzchniowych z możliwością miejscowego przekrywania lub przebudowy, uzgodnionego z zarządcą terenu. Odcinek przebudowywany może być lokalizowany przy linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 2KDL, w pasie tej drogi lub na terenie 3P/U między linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy.

**§ 9.1.** Plan w obszarze opracowania wyznacza teren przestrzeni publicznej w formie dróg publicznych ogólnodostępnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD**;

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

- 1) zagospodarowanie terenu i kształtowania nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 2) możliwość lokalizacji, poza pasem jezdnym, zieleni urządzonej, przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg;
- 3) zakaz lokalizacji reklam wielko-przestrzennych;
- 4) zakaz lokalizacji w przestrzeniach publicznych tymczasowych obiektów usługowo -handlowych oraz budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego;
- 5) zakaz lokalizacji ogrodzeń w granicy z przestrzeniami publicznymi (tu; drogami) z prefabrykatów betonowych (pełnych i ażurowych);
- 6) obowiązek lokalizacji ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,8 m w liniach rozgraniczających tereny publiczne wyznaczone na rysunku planu. Plan dopuszcza odstępstwo od zasady lokalizowania ogrodzeń w wyznaczonej na rysunku planu linii rozgraniczającej drogi w przypadku, gdy w tej linii znajdują się cenne drzewa lub szpalery drzew, ogrodzenie należy wówczas lokalizować poza linią drzew na terenie przeznaczonym pod zabudowę **P/U**;

**§ 10.1.** Plan ustala, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem na zasadach określonych w ust. 2 oraz granice działek wymagających przeprowadzenia scaleń i wtórnych podziałów nieruchomości, określone w ust. 3 i 4.

**2.** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **2P/U** i **3P/U** plan dopuszcza możliwość podziału i scalenia działek zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami lub połączenia działek na zasadzie dobrowolnej zgody właścicieli, uwzględniając:

- 1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe i/lub prostopadłe do przynajmniej jednej, istniejącej granicy bocznej działki dzielonej;
- 2) wielkość nowych wydzielonych działek budowlanych powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy przy założeniu, że wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być

mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup> ;

- 3) front (granica z przestrzenią publiczną) nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć szerokość minimum 25,0 m;

**3.** Na terenach oznaczonym symbolami **1P/U** i **1KDL** plan wyznacza granice działek przeznaczonych do scalenia (dz. nr 37, 101, 102, 103, 104, 105/1, 105/2, 106). Podział i scalenia tych działek może być przeprowadzone zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami lub połączenie działek na zasadzie dobrowolnej zgody właścicieli. Przy dokonywaniu podziału na działki budowlane obowiązują następujące zasady:

- 1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe do istniejących granic działki dzielonej (do granic bocznych i/lub do linii rozgraniczającej drogi);
- 2) wielkość nowych wydzielonych działek budowlanych powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy przy założeniu, że wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup> ;
- 3) front (granica z przestrzenią publiczną) nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć szerokość minimum 25,0 m;
- 4) obsługa komunikacyjna wydzielonych nowych działek może się odbywać tylko z wyznaczonych w planie dróg publicznych;

**4.** Na terenie oznaczonym symbolem **4P/U** plan wyznacza granice działek przeznaczonych do scalenia (dz. nr 59, 60, 61). Podział i scalenia tych działek może być przeprowadzone zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami lub połączenie działek na zasadzie dobrowolnej zgody właścicieli. Przy dokonywaniu podziału na działki budowlane obowiązują następujące zasady:

- 1) wielkość nowych wydzielonych działek budowlanych powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy przy założeniu, że wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 0,8 ha ;
- 2) obsługa komunikacyjna wydzielonych nowych działek może się odbywać tylko z wyznaczonej w planie drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDZ;

**5.** Działki o nr ewidencyjnych (oznaczone na rysunku planu) : dz. nr 82, 83, 84 na terenie **2P/U** nie mogą być zabudowane jako odrębne samodzielne nieruchomości. Na w/w działkach plan dopuszcza realizację zabudowy zgodną z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie pod warunkiem połączenia każdej z działek w jedną nieruchomość z działkami sąsiednimi. Jako samodzielna nieruchomość działki te mogą być jedynie użytkowana rolniczo;

**6.** Dla wydzielenia działek pod stacje trafo wewnętrzne nie obowiązują ustalenia ust. 2-5. Podziału należy dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **ROZDZIAŁ IV**

### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.**

**§ 11.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1P/U**, do **3P/U** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa produkcyjna, składy, magazyny i/lub zabudowa

usługowa o charakterze komercyjnym wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - drogi wewnętrzne, parkingi, sieć i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) realizację nowej zabudowy w oparciu o istniejące podziały na działki lub na podstawie zasad i warunków podziału i scalania nieruchomości określonych w § 10, ust. 2 i 3;
- 4) rolnicze przeznaczenie działek nr ewidencyjny 82, 83, 84 do czasu spełnienia warunków określonych w § 10 ust. 5;
- 5) następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich obiektów kubaturowych, określonych na rysunku planu, plan dopuszcza w przestrzeni między linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy lokalizację stacji trafo i budynków portierni;
  - b) lokalizację nowej zabudowy jako wolnostojącą, dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do kalenicy 16,0 m (nie dotyczy obiektów wieżowych budynków produkcyjnych, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji);
  - d) zakaz lokalizacji masztów telefonii cyfrowej, a także obiektów wieżowych i budynków produkcyjnych, o których mowa w pkt. 5 lit. c, o wysokości powyżej 20 m,
  - e) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,0
  - g) spadek połaci dachowych do 40°,
  - h) powierzchnię biologicznie czynną na min. 20% powierzchni terenu,
  - i) zakaz stosowania saidingu jako materiału wykończeniowego;
  - j) zalecana naturalna kolorystyka materiałów budowlanych pochodzenia mineralnego, zakaz stosowania koloru białego jako dominującego;
- 6) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej musi być ograniczona do granic działki, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 7) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 13 ust. 5;
- 8) w odległości mniejszej niż 6,0 m od osi istniejących linii napowietrznych elektroenergetycznych 15 kV, lokalizacja obiektów budowlanych wymaga uzgodnienia z Zakładem Energetycznym, w przypadku likwidacji lub przebudowy linii 15 kV w/w odległości nie obowiązują;
- 9) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale VI;
- 10) dla terenów obowiązują ustalenia § 8;
- 11) lokalizację ogrodzeń frontowych działek zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 2, pkt.6, obowiązuje zakaz stosowania w ogrodzeniu pręseł z prefabrykowanych elementów betonowych i malowania

ogrodzenia działki w więcej niż dwóch kolorach.

12) obowiązek konserwacji i utrzymania drożności rowu odwadniającego.

**§ 12.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4P/U** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa produkcyjna, składy, magazyny i/lub zabudowa usługowa o charakterze komercyjnym wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi w obszarze Podstrefy Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – parkingi, sieć i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) realizację nowej zabudowy w oparciu o istniejące podziały na działki lub na podstawie zasad i warunków podziału i scalania nieruchomości określonych w § 10, ust. 4 ;
- 4) następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich obiektów kubaturowych, określone na rysunku planu, plan dopuszcza w przestrzeni między linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy lokalizację stacji trafo i budynków portierni;
  - b) lokalizację nowej zabudowy jako wolnostojącą, dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy do kalenicy 16,0 m (nie dotyczy obiektów wieżowych i budynków produkcyjnych, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji);
  - d) zakaz lokalizacji masztów telefonii cyfrowej, a także obiektów wieżowych i budynków produkcyjnych, o których mowa w pkt. 4 lit. c, o wysokości powyżej 20m,
  - e) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,0,
  - g) spadek połaci dachowych do 40°,
  - h) powierzchnię biologicznie czynną na min. 20% powierzchni terenu,
  - i) zakaz stosowania saidingu jako materiału wykończeniowego;
  - j) zalecana naturalna kolorystyka materiałów budowlanych pochodzenia mineralnego. Przy budowlach z zastosowaniem elementów prefabrykowanych zakaz stosowania koloru białego jako dominującego;
- 5) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej musi być ograniczona do granic działki, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) w odległości mniejszej niż 6,0 m od osi istniejących linii napowietrznych elektroenergetycznych 15 kV , lokalizacja obiektów budowlanych wymaga uzgodnienia z Zakładem Energetycznym, w przypadku likwidacji lub przebudowy linii 15 kV w/w odległości nie obowiązują;
- 7) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 13 ust.5;

- 8) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale VI;
- 9) lokalizację ogrodzeń frontowych działek zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 2, pkt.6, obowiązuje zakaz stosowania w ogrodzeniu przesł z prefabrykowanych elementów betonowych, fantazyjnie giętej i złożonej ślusarki i malowania ogrodzenia działki w różnych kolorach,
- 10) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale VI,
- 11) dla terenów obowiązują ustalenia § 8.

## ROZDZIAŁ V

### Przepisy szczegółowe w zakresie komunikacji

**§ 13.1.** Plan ustala zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu wyznaczając system dróg/ulic publicznych, obsługujących komunikacyjnie obszar planu, w skład których wchodzi drogi podzielone ze względów funkcjonalnych i technicznych na klasy:

“**KDZ**”- zbiorcza,

“**KDL**” – lokalna

“**KDD**” - dojazdowa

zgodnie z obowiązującymi przepisami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Parametry techniczne poszczególnych klas dróg powinny spełniać wymogi zawarte w w/w rozporządzeniu.

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

Oznaczenie na rysunku planu	Klasa ulicy / nazwa ulicy	Projektowana szerokość w liniach rozgraniczających	Przekrój poprzeczny uwagi
1	2	3	4
<b>1KDZ</b>	<b>Z</b> – istniejąca droga	40,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa plan wyznacza tylko zachodnią linię rozgraniczającą drogi

1	2	3	4
<b>2KDL</b>	<b>L</b> – istniejąca droga gminna,	15,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa  w przypadku realizacji – poza granicami planu – drogi zbiorczej stanowiącej przedłużenie ul. Kusocińskiego w Łodzi, możliwość przekwalifikowania drogi na drogę dojazdową dla bezpośredniej obsługi działek przeznaczonych pod zabudowę zlokalizowanych w granicach planu z jednoczesną likwidacją skrzyżowania z drogą 1KDZ
<b>1KDD</b>	<b>D</b> – istniejąca droga gminna,	15,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa,
<b>1KDL</b>	<b>L</b> – projektowana droga gminna,	15,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa,
<b>2KDD</b>	<b>D</b> – projektowana droga gminna	12,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa,

**3.** Dla terenów, o których mowa w ust. 2 i 3, plan ustala lokalizację urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej i zieleni, jako przeznaczenie uzupełniające.

**4.** Na terenach w obrębie linii rozgraniczających drogi, plan zakazuje lokalizację nowych budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego; dopuszcza się lokalizację zieleni, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, parkingów, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją tras oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg.

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

1) w terenach o funkcji produkcyjno - usługowej minimum:

- a) dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- b) dla zakładów produkcyjno usługowych 40 miejsc na 100 zatrudnionych;
- c) dla obiektów gastronomii jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie;
- d) dla pozostałych obiektów użyteczności publicznej dwa stanowiska na każdy obiekt a ponadto jedno stanowisko na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**6.** Plan ustala lokalizację ścieżki rowerowej w drodze oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ**. Parametry techniczne projektowanej ścieżki muszą być zgodne z przepisami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

## ROZDZIAŁ VI

### Przepisy szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną

**§ 14.1** Plan ustala zaopatrzenia w wodę dla terenów oznaczonych na planie symbolem P/U poprzez rozbudowę sieci wodociągowej miasta Konstantynów Łódzki, a w przypadku braku możliwości zasilania w wodę z sieci komunalnej dopuszcza się zasilanie w wodę z miasta Łodzi w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestora sieci.

2. Plan ustala prowadzenie sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, poza pasem jezdnym.

3. Plan ustala konieczność:

- 1) wyposażenia projektowanej i rozbudowywanej sieci wodociągowej w hydranty p. poz. w celu zabezpieczenia przeciwpożarowego obiektów budowlanych;
- 2) zaopatrzenia w wodę na cele ppoż. i cele technologiczne w ilościach przekraczających wydajność komunalnej sieci wodociągowej, należy zapewnić poprzez budowę zbiorników retencyjnych lub indywidualnych ujęć wody.

**§ 15.1** W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych dla terenów oznaczonych w planie symbolem P/U poprzez budowę kanalizacji z podłączeniem do istniejącego kolektora sanitarnego V zlokalizowanego w liniach rozgraniczających ulicy 1KDZ poza granicami opracowania;
- 2) obowiązek podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu;
- 3) lokalizację kanałów sanitarnych w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) ustala obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych (technologicznych), jeśli takie występują, do parametrów jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do sieci miejskiej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

2. W granicach terenów P/U plan dopuszcza lokalizację lokalnych przepompowni ścieków.

**§ 16.1.** Ustala odprowadzanie wód opadowych w oparciu o projektowaną kanalizację deszczową do istniejącego rowu odwadniającego lub do rzeki Łódki, przed wylotami kanałów deszczowych należy zainstalować urządzenia oczyszczające wody opadowe.

2. Ustala prowadzenie projektowanej sieci deszczowej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg.

**§ 17.1.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:

- 1) zasilanie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci napowietrzno-kablowej średniego i niskiego napięcia, bezpośredni dosył energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 2) rozbudowę i przebudowę sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym, nowe odcinki sieci należy projektować w liniach rozgraniczających ulic;

2. Plan ustala szerokości stref bezpieczeństwa w pobliżu czynnych linii napowietrznych: dla przebiegu istniejących napowietrznych sieci linii napięcia 15 kV na 6,0m metrów od osi linii na

stronę, w których istnieje możliwość lokalizacji obiektów po uzyskaniu opinii właściwego Zakładu Energetycznego. Po przebudowie sieci 15 kV w/w strefy nie obowiązują.

**§ 18.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala:

- 1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z sieci gazowej średniego ciśnienia poprzez powiązania systemów gazu przewodowego średniego ciśnienia istniejących na terenie miasta Konstantynowa i miasta Łodzi;
- 2) rozbudowa sieci gazowej na warunkach określonych przez właściwy zakład gazowniczy;
- 3) dostawy gazu ziemnego do nowych odbiorców będą możliwe o ile zostaną spełnione kryteria ekonomiczne dla dostawy gazu oraz zawarte odpowiednie porozumienia z odbiorcami.

**§ 19.** W zakresie zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej:

- 1) plan ustala zaopatrzenie z lokalnych źródeł ciepła wbudowanych lub wolnostojących z obowiązkiem stosowania technologii i paliw ekologicznych;
- 2) nie wyklucza się wykorzystania dla potrzeb ogrzewania energii elektrycznej, w uzgodnieniu z Zakładem Energetycznym.

**§ 20.** W zakresie obsługi telekomunikacyjnej plan ustala obsługę telekomunikacyjną i teletransmisyjną w oparciu o warunki określone przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego.

## **ROZDZIAŁ VII**

### **Ustalenia przejściowe i końcowe**

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

- 1) **5%** dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4P/U,
- 2) **30 %** dla pozostałych terenów.

**§ 22.** Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Konstantynowa Łódzkiego.

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

**Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXXI/282/2005  
Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim  
z dnia 30 czerwca 2005 roku**

Na podstawie 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) Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkim stwierdza, że w ustawowym terminie po wyłożeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Konstancynów Łódzki w obszarze położonym po zachodniej stronie ul. Kościelnej, z ograniczeniem do południowej granicy miasta, a od północnej i zachodniej strony linią korytarzy pod nowe układy komunikacyjne, wniesiono 1 uwagę do planu. Rada Miejska postanawia rozpatrzyć je w następujący sposób:

**1. Uwaga Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A., ul. Ks. Tymienieckiego 22/24, 90-349 Łódź – dotyczy dz. nr 59, 60 i 61 oraz ogólnych zapisów projektu planu**

Treść uwagi: ŁSSE S.A. wnosi o:

1. zmianę granic terenu 4P/U, tak aby działka nr ew. 56 (nie będąca własnością ŁSSE S.A.) nie wchodziła w ten teren, dla którego plan ustala obowiązek scalenia wszystkich działek przed dokonaniem nowego podziału wtórnego,
2. dopuszczenie w terenach 3P/U i 4P/U możliwości lokalizacji całych budynków a nie wyodrębnionych części budynków o wysokości powyżej 16 m, jeżeli wymaga tego technologia produkcji,
3. zmniejszenie wysokości stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości ustalonej w projekcie planu na 30 %. Sugerowana wielkość stawki to 1%. Działanie takie pozwoli pozyskane dla ŁSSE S.A. w ten sposób pieniądze przeznaczyć na budowę infrastruktury technicznej.

**Rozpatrzenie uwagi**

**Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkim postanawia rozpatrzyć pozytywnie uwagi wniesione do projektu planu przez ŁSSE S.A. i wprowadzić w planie korektę ustaleń pozwalających na uwzględnienie uwag.**

**Po rozpatrzeniu uwagi ŁSSE S.A. Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkim postanawia wprowadzić następujące zmiany w tekście uchwały i na rysunku planu:**

- w § 11 pkt. 5 lit.c) i d) i w § 12 pkt. 4 lit.c) i d) koryguje się zapis dotyczący ustaleń szczegółowych dla zabudowy produkcyjnej i usługowej od 1P/U do 4P/U:

„c) maksymalną wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do kalenicy 16,0 m (nie dotyczy obiektów wieżowych budynków produkcyjnych, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji);

d) zakaz lokalizacji masztów telefonii cyfrowej, a także obiektów wieżowych i budynków produkcyjnych których mowa w pkt. 5 lit. c, o wysokości powyżej 20m,”

Zmiana ta nastąpiła po uzyskaniu ponownego uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

- na rysunku planu i w treści uchwały zmienia się położenie działki nr 56, która była położona w terenie 4P/U a obecnie położona jest w terenie 3P/U. Do działki droga dojazdowa oznaczona symbolem 2KDD była doprowadzona przed wyłożeniem planu miejscowego do publicznego wglądu.
- zmniejsza się dla terenu oznaczonego symbolem 4P/U (będącego własnością ŁSSE S.A.) wysokość stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości do 5 %.

**Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXXI/282/2005  
Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim  
z dnia 30czerwca 2005 roku**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, Nr 6, z 2004 r. poz. 41 i Nr 141, poz.1492) Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkim stwierdza, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Konstancynów Łódzki w obszarze położonym po zachodniej stronie ul. Kościelnej, z ograniczeniem do południowej granicy miasta, a od północnej i zachodniej strony linią korytarzy pod nowe układy komunikacyjne, przewiduje się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- budowa sieci wodociągowej w drogach - inwestycja realizowana ze środków własnych gminy i pożyczki z FOŚiGW,
- budowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej w drogach - inwestycja realizowana ze środków własnych gminy, oraz pożyczki z FOŚiGW i funduszy unijnych. Realizacja jednostkami wykonawczymi wyłonionymi w formie przetargu, zgodnie z Ustawą Prawo zamówień publicznych,
- budowa sieci gazowej - inwestycja realizowana przez Mazowiecką Spółkę Gazownictwa z jej środków finansowych z udziałem środków własnych gminy w zakresie opłaty przyłączeniowej,
- budowa oświetlenia ulic w drogach - inwestycja realizowana ze środków własnych gminy. Realizacja jednostkami wykonawczymi wyłonionymi w formie przetargu, zgodnie z Ustawą Prawo zamówień publicznych,
- budowa dróg - inwestycja realizowana ze środków własnych gminy, oraz dotacji z funduszy unijnych. Realizacja jednostkami wykonawczymi wyłonionymi w formie przetargu, zgodnie z Ustawą Prawo zamówień publicznych