

**UCHWAŁA NR XII / 90 / 11**  
**RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM**  
**z dnia 29 września 2011 roku**

**w sprawie uchwalenia zmiany 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, 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 i Nr 134, poz. 777) 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 oraz 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 i Nr 153, poz. 901) **Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim uchwala, co następuje:**

**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**Rozdział 1.**

**§ 1. 1.** Uchwała zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantynowa Łódzkiego, zwaną dalej planem, składającym 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 XXXVII/412/09 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 29 kwietnia 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynowa Łódzkiego w obszarze ograniczonym: od strony północnej południową linią rozgraniczającą ulicy Niesięcin, od zachodu zachodnią linią rozgraniczającą ulicy Aleksandrowskiej, od wschodu zachodnią linią rozgraniczającą ulicy Zgierskiej, dalej w kierunku północnym zachodnią granicą działek o numerach ewidencyjnych 342, 317/2 i 318, w obrębie K-21, przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, będący załącznikiem nr 1 do uchwały.

§ 2. Niniejszy plan, w granicach określonych w § 1, ust. 2, jest zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konstytynowa Łódzkiego objętego Uchwałą nr XIX/213/2000 Rady Miejskiej w Konstytynowie Łódzkim z dnia 6 kwietnia 2000 roku.

§ 3. 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.

§ 4. 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 niniejszą zmianę miejscowego planu 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 którym mowa w § 1, ust. 2;
- 6) **terenie** – 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 i 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 zajęta przez wszystkie budynki zrealizowane na danej działce, liczoną w ich obrysie zewnętrznym;
- 14) **powierzchni użytkowej budynku** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową w rozumieniu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych;

- 15) **terenie biologicznie czynnym** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 16) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 17) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 18) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną odległość w rzucie prostopadłym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku, a najniższym punktem gruntu rodzimego;
- 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, która przylega do drogi, 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;
- 24) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym powierzchnia ogrodzenia nieprzysłonięta przez jego trwałe elementy stanowi co najmniej 40 % powierzchni całkowitej ogrodzenia.

## USTALENIA PLANU

### Rozdział 2.

#### Ustalenia ogólne

##### § 5. 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 potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) 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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 2) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 6. 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) stanowisko archeologiczne;
- 5) konserwatorska strefa ochrony archeologicznej;
- 6) przeznaczenie terenów.

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

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

- 1) **KD-G** – teren drogi klasy głównej;
- 2) **KD-Z** – teren drogi klasy zbiorczej;
- 3) **KD-L** – teren drogi klasy lokalnej;
- 4) **KD-D** – teren drogi klasy dojazdowej;
- 5) **MN,U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 6) **P,U** – teren zabudowy produkcyjnej z dopuszczeniem usług;
- 7) **U** – teren zabudowy usługowej.

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

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) linie zabudowy, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują dla budynków i budowli infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu;
- 4) zakazuje lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;

- 5) na terenach, na których plan dopuszcza zabudowę, a zapisy planu nie stanowią inaczej, obowiązują:
- a) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych typu siding i blacha trapezowa,
  - b) zakaz stosowania papy i blachy dachówkopodobnej, jako materiału pokrycia dachu,
  - c) dopuszczenie obiektów małej architektury,
  - d) dopuszczenie umieszczanie na dachu baterii słonecznych i paneli fotowoltaicznych,
  - e) zakaz lokalizacji reklam w liniach rozgraniczających dróg,
  - f) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących – wielkopowierzchniowych (tzw. billboardów) i reklam wielkopowierzchniowych na budynkach i ogrodzeniach,
  - g) zakaz lokalizacji reklam przysłaniających otwory okienne, a w przypadku tablic reklamowych i billboardów, w odległości mniejszej niż 2 m od okien budynków,
  - h) zakaz podświetlania reklam w sposób mogący powodować uciążliwości i oślepienie kierujących, poruszających się po drogach publicznych,
  - i) dopuszczenie lokalizacji reklam z zastrzeżeniem zakazu, o którym mowa w lit. f) i g) o łącznej powierzchni nie większej niż 0,5 m<sup>2</sup> na 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> na jedną działalność, oraz tablic pamiątkowych i informacyjnych niezwiązanych z reklamą działalności gospodarczej;
- 6) obowiązujące zasady realizacji ogrodzeń:
- a) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych,
  - b) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości większej niż 1,8 m, za wyjątkiem ogrodzeń mających pełnić funkcję ochrony przed hałasem – ekranów akustycznych od terenów dróg klasy głównej,
  - c) stosowanie ogrodzeń ażurowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług.

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

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MN,U**, **3MN,U**, **4MN,U**, **5MN,U** i **6MN,U** przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 2) pozostałe tereny nie wymienione w pkt 1, nie są objęte ochroną przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) zakaz dokonywania makroniwelacji terenu, za wyjątkiem niwelacji niezbędnych do przeprowadzenia inwestycji infrastrukturalnych i drogowych;
- 6) ograniczenie uciążliwości dla środowiska poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zmniejszających emisję zanieczyszczeń, hałasu i promieniowania;
- 7) na terenach objętych planem zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 9;

- 8) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P/U** i **7U**, dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu i oddziaływania na środowisko, przedsięwzięcia, dla których odstąpiono od sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 9 i 10;
- 9) zakazy, o których mowa w pkt 7 i 8, nie dotyczą inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych;
- 10) na terenach objętych planem zakazuje się składowania odpadów;
- 11) zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu, cieków wodnych i rowów, za wyjątkiem niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych zgodnie z zapisami określonymi w uchwale.

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

- 1) ochronę konserwatorską stanowiska archeologicznego nr ewid. AZP 66-50/ N3;
- 2) dla stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 1, 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;
- 3) ochronę obszaru w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) dla konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, o której mowa w pkt 3, 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, a o pozwolenie to 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, zabezpieczyć przedmiot oraz miejsce jego odkrycia, a także powiadomić o tym fakcie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 5) przy wszystkich inwestycjach liniowych dłuższych niż 50 m i szerszych niż 50 cm, wymagających prac ziemnych na całym terenie objętym planem należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków konieczność przeprowadzenia prac archeologicznych.

**§ 11. W zakresie podziału nieruchomości plan ustala:**

- 1) obowiązek dokonywania podziałów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w uchwale;
- 2) nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości;
- 3) dopuszczenie dokonywania podziałów działek o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie w celu:

- a) powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ustaleniach szczegółowych,
- b) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
- c) wydzielenia dojazdu do nowo projektowanych działek budowlanych.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe w zakresie uzbrojenia**

**§ 12. 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 powiązanej z magistralami;
- 3) doprowadzenie wody do wyznaczonych terenów rozwojowych następować będzie poprzez rozbudowę sieci wodociągowej według warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 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) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej realizowaną zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację 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 kanalizacji plan dopuszcza jako rozwiązanie tymczasowe lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków oraz odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników na ścieki;
- 8) plan ustala główny kierunek odprowadzania wód opadowych i roztopowych do rzeki Jasieniec;
- 9) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez projektowaną 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) dopuszcza się odprowadzania wód opadowych do kanalizacji deszczowej wyłącznie tej ilości wód opadowych, która nie może być zagospodarowana na działce ze względu na niewystarczające warunki gruntowo-wodne;
- 12) w przypadku realizacji nowych ulic zaleca się stosowanie alternatywnych metod związanych z lokalną infiltracją przy użyciu rowów i niecek infiltracyjno-retencyjnych, w celu odprowadzania wód opadowych;
- 13) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed odprowadzeniem z terenów w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości, określonych w przepisach odrębnych;
- 14) 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 produkcyjne, składowe, magazyny, stacje paliw, parkingi 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;
- 15) 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 w przepisach odrębnych;
- 2) możliwość realizacji napowietrznych sieci elektroenergetycznych wyłącznie dla sieci o napięciu równym lub niższym 15 kV;
- 3) możliwość realizacji stacji transformatorowych 15/04 kV na terenach przeznaczonych pod zabudowę, przy linii rozgraniczającej ulicy z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej;
- 4) możliwość realizacji stacji transformatorowych 15/04 kV w liniach rozgraniczających ulic w formie stacji słupowych;
- 5) możliwość realizacji stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczającymi ulic w formie stacji wewnętrznych;
- 6) plan wyznacza strefę ograniczenia zagospodarowania terenów wynikającą z przebiegu napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV, o szerokości 6 m od skrajnego przewodu sieci;
- 7) zakaz lokalizacji zabudowy mającej pomieszczenia przeznaczonej na stały pobyt ludzi w strefie ograniczenia zagospodarowania terenów, wynikającej z przebiegu napowietrznych sieci elektroenergetycznych.

**6. W zakresie telekomunikacji plan ustala zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej.**

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

- 1) zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej położonej w ulicach Niesięcin, Aleksandrowskiej i Zgierskiej oraz poprzez rozbudowę sieci lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) plan wyznacza strefy ograniczenia zagospodarowania terenów, wynikające z przebiegu sieci gazowej:
  - a) dla sieci średniego ciśnienia o średnicy do 200 DN włącznie, szerokość strefy po 1,5 m od skrajnego przewodu sieci,
  - b) dla sieci wysokiego ciśnienia o średnicy 300 DN szerokość strefy po 20 m od skrajnego przewodu sieci;

- 3) zakaz lokalizacji zabudowy mającej pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi w strefach ograniczenia zagospodarowania terenów, wynikających z przebiegu sieci gazowej.

**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 obszaru objętego planem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dla nowo lokalizowanych budynków plan dopuszcza możliwość zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem bezpiecznych ekologicznie źródeł ciepła, odpowiadającym przepisom z zakresu ochrony środowiska i przepisów energetycznych;
- 3) w przypadku przebudowy lub remontu instalacji istniejących budynków, obowiązuje sukcesywna wymiana palenisk na zasilane z ekologicznych źródeł ciepła z wykorzystaniem energii elektrycznej i odnawialnej, gazu i oleju opałowego lekkiego oraz niskoemisyjnych źródeł ciepła posiadających certyfikaty na „znak bezpieczeństwa ekologicznego”.

**9.** Plan dopuszcza wydzielenie **dróg wewnętrznych**, w celu umożliwienia dostępu do dróg publicznych, o szerokości nie mniejszej niż 6 m.

**10.** Na terenie objętym planem, o ile zapisy planu nie stanowią inaczej, ustala się obowiązek zapewnienia **miejsc postojowych** na własnej działce w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest planowana inwestycja, w liczbie:

- 1) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny lub mieszkanie, a w przypadku lokalizacji ponadto usług, dodatkowo nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 2) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych;
- 3) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków produkcyjnych, składowych i magazynowych.

**§ 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:

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

**§ 15. 1.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **KD-G, KD-Z, KD-L i KD-D** wyznacza się jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

**2.** Plan ustala obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

3. Plan dopuszcza na terenach dróg, poza pasem jezdnym, lokalizację obiektów małej architektury, wiat przystankowych i zieleni, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w przepisach odrębnych o drogach publicznych.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN,U, 3MN,U, 4MN,U, 5MN,U i 6MN,U plan ustala przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą z dopuszczeniem usług.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające plan ustala możliwość realizacji usług w budynkach mieszkalnych lub samodzielnych budynkach, stanowiących nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy przeznaczonej pod funkcję mieszkaniową.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;
- 2) liczba kondygnacji nie większa niż 2, w tym poddasze użytkowe;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,6;
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30 % powierzchni działki;
- 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 60 % powierzchni działki;
- 6) dachy co najmniej dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°, dla budynków mieszkalnych i usługowych;
- 7) zakaz realizacji dachów i elewacji w jaskrawych kolorach;
- 8) obowiązek stosowania barw pastelowych dla elewacji budynków;
- 9) wielkość nowowydzielonych działek nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup> i szerokości frontu działki nie mniejszej niż 20 m;
- 10) plan dopuszcza nadbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy w granicach nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 11) plan dopuszcza lokalizację budynków gospodarczych i garażowych na granicy działki, pod warunkiem, że budynek będzie stykał się z innym budynkiem o tej samej funkcji zlokalizowanym na działce sąsiedniej, przy spełnieniu wymogów wynikających przepisów odrębnych.

4. Działki zlokalizowane na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN,U, 3MN,U i 5MN,U nie posiadające cech działek budowlanych należy funkcjonalnie połączyć i wspólnie zagospodarować z przylegającą działką posiadającą dostęp do drogi publicznej.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 12 ust. 10 pkt 1, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących.

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

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 5 m;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m<sup>2</sup>;
- 3) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.

7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN,U** obowiązują ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 10 ust. 1 pkt 2.

8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MN,U** i **3MN,U** obowiązują ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 10 ust. 1 pkt 4.

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

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN,U** z przyległych dróg **3KD-Z** i **4KD-L**;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN,U** z przyległych dróg **3KD-Z**, **4KD-L**, **5KD-D** i **7KD-D**;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MN,U** z przyległych dróg **4KD-L**, **6KD-D** i **7KD-D**;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MN,U** z przyległych dróg **5KD-D**, **7KD-D** i **8KD-D**;
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MN,U** z przyległych dróg **6KD-D**, **7KD-D** i **8KD-D**.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7U** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod zabudowę usługową.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala realizację obiektów usługowych związanych z transportem samochodowym i gastronomią.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan dopuszcza lokalizację stacji paliw.

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

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
- 2) liczba kondygnacji nie większa niż 3;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,8;
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60 % powierzchni działki;
- 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki;
- 6) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45° dla budynków usługowych;
- 7) zakaz realizacji dachów i elewacji w jaskrawych kolorach;
- 8) obowiązek stosowania barw pastelowych dla elewacji budynków;
- 9) wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup> i szerokości frontu działki nie mniejszym niż 30 m.

5. W przypadku realizacji inwestycji na działce zlokalizowanej na terenie, o którym mowa w ust. 1, nie posiadającej cech działki budowlanej, należy dokonać połączenia z działką sąsiednią posiadającą dostęp do drogi publicznej lub zapewnić dostęp do drogi publicznej zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 12 ust. 10 pkt 2, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie garaży wbudowanych w bryły budynków, garaży wolnostojących oraz placów postojowych.

7. Dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych, ustala się następujące parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 5 m;

- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m<sup>2</sup>;
- 3) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.

**8.** Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala obsługę komunikacyjną z dróg publicznych oraz poprzez drogi wewnętrzne.

**§ 18. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P,U** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod zabudowę produkcyjną z dopuszczeniem usług.

**2.** Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające plan ustala możliwość realizacji usług w budynkach produkcyjnych lub w samodzielnych budynkach, stanowiących nie więcej niż 40 % powierzchni zabudowy przeznaczonej pod funkcję produkcyjną.

**3.** Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala realizację obiektów produkcyjnych i usługowych związanych z funkcją produkcyjną, magazynową, handlu hurtowego, usługową i biurową.

**4.** Na terenach, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;
- 2) liczba kondygnacji nie większa niż 2;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,2;
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60 % powierzchni działki;
- 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki;
- 6) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°;
- 7) wielkość nowowydzielonych działek nie mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup> i szerokości frontu działki nie mniejszym niż 26 m.

**5.** Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan wprowadza obowiązek zagospodarowania zielenią w postaci drzew i krzewów wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem **2MN,U**.

**6.** Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 12 ust. 10 pkt 2 i 3, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie garaży wbudowanych w bryły budynków, garaży wolnostojących oraz placów postojowych.

**7.** Dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych, ustala się następujące parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 5 m;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m<sup>2</sup>;
- 3) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.

**8.** Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 10 ust. 1 pkt 4.

**9.** Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej **3KD-Z**.

## **Rozdział 5.**

### **Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej**

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-G** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod drogę klasy głównej.

**2.** Szerokość w liniach rozgraniczających drogi, o której mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla drogi, o której mowa w ust. 1, plan ustala możliwość realizacji drogowych obiektów inżynierskich.

4. Dla drogi, o której mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 10 ust. 1 pkt 4.

5. Zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KD-G** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod drogę klasy głównej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających drogi, o której mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Teren drogi, o której mowa w ust. 1, stanowi poszerzenie ulicy Zgierskiej - drogi klasy głównej, która ma swą kontynuację poza granicami obszaru objętego planem.

4. Dla drogi, o której mowa w ust. 1, plan ustala możliwość realizacji drogowych obiektów inżynierskich.

5. Zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KD-Z** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod drogę klasy zbiorczej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających drogi, o której mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Teren drogi, o której mowa w ust. 1, stanowi poszerzenie ulicy Niesięcin - drogi klasy zbiorczej, która ma swą kontynuację poza granicami obszaru objętego planem.

4. Dla drogi, o której mowa w ust. 1, plan ustala możliwość realizacji drogowych obiektów inżynierskich.

5. Dla drogi, o której mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 10 ust. 1 pkt 2 i 4.

6. Zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KD-L** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod drogę klasy lokalnej.

2. Szerokość drogi, o której mowa w ust. 1, w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla drogi, o której mowa w ust. 1, ustala się drogę jednojezdniową o dwóch pasach ruchu.

4. Dla drogi, o której mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 10 ust. 1 pkt 4.

5. Zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5KD-D**, **6KD-D**, **7KD-D** i **8KD-D** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod drogi klasy dojazdowej.

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

3. Dla dróg, o których mowa w ust. 1, ustala się drogi jednojezdniowe o dwóch pasach ruchu.

4. Zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.

## **Rozdział 6.**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 24. 1. W związku ze wzrostem wartości nieruchomości położonych w obszarze objętym planem, plan określa stawki procentowe służące pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla terenów oznaczonych symbolami **4MN,U** i **7U** w wysokości 30 %.

2. Wzrost wartości nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy fragmentów terenów przeznaczonych pod zabudowę, w zmianie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynowa Łódzkiego obejmującego obszar położony pomiędzy ulicami: Niesięcin, Zgierską i Aleksandrowską, podjęty Uchwałą nr XIX/213/2000 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 6 kwietnia 2000 r.

3. Dla pozostałych terenów nie stwierdza się wzrostu wartości nieruchomości.

§ 25. Z chwilą wejścia w życie planu tracą moc, w granicach obszaru objętego planem, ustalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynowa Łódzkiego obejmującego obszar położony pomiędzy ulicami: Niesięcin, Zgierską i Aleksandrowską, przyjętego Uchwałą nr XIX/213/2000 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 6 kwietnia 2000 r.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Konstantynowa Łódzkiego.

§ 27. Uchwała wymaga ogłoszenia 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.

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej  
w Konstantynowie Łódzkim**

/ - / **Andrzej Owczarek**