

**UCHWAŁA NR XXXVI / 290 / 17**  
**RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM**  
**z dnia 7 września 2017 roku**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948, z 2017 r. poz. 730 i poz. 935) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i ust. 3, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz zgodnie z Uchwałą nr XII/91/15 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 17 września 2015 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynów Łódzki, przyjętej Uchwałą nr LI/389/14 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 30 października 2014 r., **Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkim uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, położonego pomiędzy ulicą Zgierską i aleją Kombatantów w obrębie K-14, zatwierdzonego Uchwałą nr XXXV/398/09 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 26 marca 2009 r., zwaną dalej planem, składającą się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 będący integralnym załącznikiem 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 obszaru objętego planem, określone w załączniku graficznym do Uchwały nr XII/91/15 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 17 września 2015 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, wyznaczają:

- 1) **od północy** – południowa linia rozgraniczająca drogi – alei Kombatantów;
- 2) **od zachodu** – wschodnia linia rozgraniczająca drogi – ul. Zgierskiej;
- 3) **od południa** – południowa granica działek o numerach ewid. 109/1 i 109/2 w obrębie K-14;
- 4) **od wschodu** – zachodnia granica działki nr ewid. 561/3 w obrębie K-14.

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

- 1) ustaleniem zasad udostępniania terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną

umożliwiających przestrzenny rozwój miejscowości Konstantynów Łódzki, z uwzględnieniem zasad rozwoju zrównoważonego;

- 2) poprawą i ochroną ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni, szczególnie wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego, przy minimalizacji sytuacji kolizyjnych wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

**§2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **działkach, które nie mogą bez połączenia z działką sąsiednią stanowić niezależnych nieruchomości budowlanych** – należy przez to rozumieć działki, które w ramach danego terenu, ze względu na swoje parametry lub brak obsługi komunikacyjnej, nie mogą funkcjonować samodzielnie jako działki budowlane przeznaczone na cele inwestycyjne; mogą one stać się działkami (nieruchomościami) budowlanymi w momencie połączenia z którąś z działek sąsiednich (lub ze sobą wzajemnie) po uzyskaniu parametrów umożliwiających w granicach nowej nieruchomości realizację funkcji podstawowej przewidzianej w danym terenie, i/lub uzyskają dostęp do drogi publicznej;
- 2) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 3) **jaskrawej kolorystyce** – należy przez to rozumieć kolory bardzo wyraźne na tle otoczenia, odbiegające od gamy kolorystycznej stosowanej w otoczeniu, charakteryzujące się bardzo dużym nasyceniem i intensywną, żywą barwą;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej ulicy, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń), linie nieprzekraczalnej zabudowy nie obowiązują w przypadku lokalizacji stacji transformatorowych, plan dopuszcza, dla budynków istniejących, które są położone między linią nieprzekraczalną i linią rozgraniczającą drogi, możliwość remontu i nadbudowy oraz wymiany dachu, rozbudowę takiego budynku należy wykonać z zachowaniem wyznaczonej, nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) **pierzejowej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy, w której należy lokalizować budynek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie kamienicy, przy czym ustalenia planu dotyczące pierzejowej linii zabudowy uznaje się za spełnione jeżeli co najmniej 60% powierzchni frontowej elewacji budynku znajduje się w linii zabudowy i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię, dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy i w tym przypadku w przestrzeni między linią zabudowy a linią rozgraniczającą dopuszcza się lokalizację loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń), plan dopuszcza zabudowanie maksymalnie 85% frontu działki z obowiązkiem pozostawienia wjazdu na posesję, dla budynków istniejących, które są położone między linią pierzejową i linią rozgraniczającą drogi, plan dopuszcza, możliwość remontu i nadbudowy oraz wymiany dachu, rozbudowę takiego budynku należy wykonać z zachowaniem wyznaczonej, pierzejowej linii zabudowy;
- 6) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy rozumieć przeznaczenie, które dominuje lub będzie dominować na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz obowiązujące przepisy aktów prawa miejscowego i ostateczne decyzje administracyjne;

- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, oznaczony symbolem literowym i liczbowym, dla którego określono ustalenia szczegółowe;
- 9) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim dotyczącą zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru określonego w § 1 ust. 1 i 2 uchwały;
- 10) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska o ponadnormatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego;
- 11) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi ogólnie dostępne, służące zaspokajaniu popytu ludności na wszelkiego rodzaju dobra, towary i usługi, nastawione na przynoszenie dochodu (nastawione na zysk) tj. usługi z zakresu handlu (hurtowego i detalicznego), usługi finansowe, usługi gastronomii itp.;
- 12) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i może być realizowane na warunkach określonych w niniejszej uchwale.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**

**§ 3. 1.** Dla całego obszaru objętego niniejszą uchwałą plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające terenów oraz linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 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, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

**2.** Plan nie ustala:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego

zagrożenia powodzą, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) pierzejowe linie zabudowy;
- 5) obiekty wpisane do gminnej ewidencji gruntów;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej "B";
- 7) obszary przestrzeni publicznej;
- 8) przeznaczenie terenu.

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

§ 5. W obszarze objętym planem wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, ponumerowane i oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których plan ustala następujące podstawowe przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW i 2MW**.

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

2. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery terenów oznaczonych symbolami literowymi MW.

**§ 7. Plan ustala następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) zakaz wznoszenia masztów i wież o wysokości powyżej 20,0 m;
- 2) obowiązek zachowania jednorodności stylistycznej obiektów małej architektury realizowanych na terenie;
- 3) plan dopuszcza lokalizację nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu.

**§ 8. Plan ustala następujące zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, określonych przepisami odrębnymi, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, a w szczególności budowy i przebudowy dróg oraz należących do tych przedsięwzięć urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) plan dopuszcza lokalizację przedsięwzięć – określonych przepisami odrębnymi – mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów MW, jeżeli będzie to zgodne z przepisami odrębnymi oraz jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, w tym należących do tych przedsięwzięć urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

- 3) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW i 2MW obowiązuje stosowanie standardów akustycznych w zakresie ochrony przed hałasem jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 5) maksymalna ochrona istniejących zadrzewień, skupisk drzew i krzewów, w tym zieleni izolacyjnej, nie kolidujących z zamierzeniem inwestycyjnym projektowanym zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 6) w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi oraz ochrony przed wibracjami i polami elektroenergetycznymi, obowiązują wymagania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz zanieczyszczania wód, gleby i ziemi;
- 8) zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu, wód powierzchniowych i rowów, za wyjątkiem niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych zgodnie z zapisami określonymi w uchwale;
- 9) obowiązek uwzględnienia systemu melioracji i urządzeń wodnych (cieki melioracji, rurociągi, sieć drenarska) na działce budowlanej, przy czym na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem – przełożenie, przebudowę, przykrycie lub likwidację zapewniające jego dostosowanie do zagospodarowania i zabudowy realizowanych na działce budowlanej oraz jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) wymóg realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem ochrony zasobów wód powierzchniowych i zasobów wód podziemnych, oraz takiego sposobu realizacji inwestycji, który nie pogorszy istniejących stosunków wodnych na działkach sąsiednich.

#### **§ 9. Plan ustala następujące zasady w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) ochronę konserwatorską następujących obiektów architektonicznych o udokumentowanych wartościach kulturowych, ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Konstantinowa Łódzkiego, wskazanych na rysunku planu:
  - a) **kamienica mieszkalno-usługowa**, ceglana, dat. 1 połowa XX. w., ul. Zgierska 1,
  - b) **kamienica mieszkalno-usługowa**, ceglana, dat. 1921 r., ul. Zgierska 3,
  - c) **kamieniczka mieszkalno-usługowa**, ceglana, dat. 1 połowa XX. w., ul. Zgierska 3a,
  - d) **dom mieszkalno-usługowy**, ceglany, dat. pocz. XX. w., ul. Zgierska 5,
  - e) **dom mieszkalny**, ceglana, dat. 1 ćw. XX. w., ul. Zgierska 5a,
  - f) **dom mieszkalno-usługowy**, ceglany, dat. pocz. XX. w., ul. Zgierska 9,
  - g) **dom** usługowy, ceglany, dat. pocz. XX. w., ul. Zgierska 11;
- 2) dla obiektów, o których mowa w pkt. 1, obowiązuje:
  - a) zachowanie historycznego układu (rozplanowanie) obiektów ze szczególnym uwzględnieniem ww. cech, z dopuszczeniem przekształceń mających na celu dostosowanie obiektów do współczesnych standardów użytkowych,
  - b) zakaz docieplania budynków od zewnątrz w celu ochrony wystroju architektonicznego – detalu i materiałów elewacji,
  - c) zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków, takich jak: klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne itp., na elewacjach frontowych, eksponowanych w przestrzeni publicznej;
- 3) *uchylony*;

- 4) w przypadku odkrycia przy prowadzeniu prac ziemnych jakichkolwiek znalezisk archeologicznych obowiązują przepisy odrębne;
- 5) obowiązuje **strefa ochrony konserwatorskiej „B”** zgodnie z rysunkiem planu, w obrębie której plan ustala:
  - a) wymóg realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie kamienic;
  - b) w zakresie kształtowania nowej zabudowy:
    - wymóg nawiązywania sytuacją, gabarytem, kształtem i pokryciem dachu do obiektów o wartościach historycznych – kształtujących obraz historycznej części miasta,
    - wymóg sytuowania obiektów kalenicowo w stosunku do ulicy,
    - wymóg nawiązywania do miejscowej tradycji budowlanej (rozwiązania architektoniczne elewacji powinny harmonizować z sąsiadującą zabudową historyczną) – zabudowa historyczna musi stanowić inspirację dla projektów nowej zabudowy,
    - zakaz stosowania okien bez podziałów,
    - obowiązek stosowania okien o proporcjach 2:3 – „stojących”,
    - zakaz stosowania substandardowych materiałów wykończeniowych typu siding, blacha trapezowa itp.;
- 6) *uchylony*;
- 7) dla zamierzeń budowlanych i remontowych w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej, dotyczących kształtowania elewacji obiektów, obowiązują przepisy odrębne;
- 8) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych (betonowych) od strony przestrzeni dróg publicznych, ciągów pieszych i przestrzeni publicznych;
- 9) obowiązek nadzoru konserwatorskiego w przypadku zmian wystroju przestrzeni publicznej, m.in. wyglądu obiektów małej architektury i posadzki urbanistycznej itp.

**§ 10. Plan ustala następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

- 1) plan nie wyznacza granic terenów objętych scalaniem i podziałem nieruchomości;
- 2) plan dopuszcza scalanie i podział nieruchomości na zasadach ustalonych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) wielkości działek budowlanych określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie dotyczą działek gruntu wydzielanych w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, powiększenia działki budowlanej lub realizacji sieci uzbrojenia technicznego, urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów wewnętrznych;
- 4) warunkiem wykonania podziału mającego na celu regulację granic pomiędzy nieruchomościami lub powiększenie działki budowlanej jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania, zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
- 5) obowiązuje zakaz podziałów geodezyjnych powodujących konieczność budowy nowych zjazdów z drogi krajowej nr 71 – ul. Zgierska.

**§ 11. Plan ustala następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) należy uwzględnić strefy ochronne, strefy techniczne i strefy kontrolowane od sieci infrastruktury technicznej oraz występujące w ich obrębie ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami w pkt 2, przy czym dokładne szerokości poszczególnych stref uzależnione są od rodzaju sieci i ich parametrów technicznych;

- 2) wzdłuż istniejących i projektowanych tras sieci należy zachować strefy ochronne, strefy techniczne i strefy kontrolowane, na których, do czasu przełożenia lub likwidacji sieci nie należy sytuować budynków, dokonywać nasadzeń drzew oraz nie należy lokalizować obiektów małej architektury trwale związanych z gruntem;
- 3) w granicach obszaru objętego planem zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych.

**§ 12. Plan ustala następujące zasady dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) w obszarze planu nie wyznacza się terenów stanowiących przestrzeń publiczną;
  - a) *uchylony*.

**§ 13. 1.** Na obszarze planu nie wyznacza się terenów pod lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

**2.** Inwestycje celu publicznego w obszarze objętym planem stanowiąc będą:

- 1) przebudowa, rozbudowa, modernizacja oraz skablowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia wraz z niezbędnymi urządzeniami;
- 2) budowa, rozbudowa oraz modernizacja sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, telekomunikacji, ciepłowniczej oraz gazowej wraz z niezbędnymi urządzeniami.

**§ 14. 1. Plan ustala następujące zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej:**

- 1) plan ustala następujące zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze planu:
  - a) na terenach wyznaczonych w planie ustala się możliwość lokalizacji dojazdów wewnętrznych, dojeżdż, miejsc parkingowych, ciągów pieszych, ciągów rowerowych,
  - b) połączenia nieruchomości z drogami publicznymi realizowane będą poprzez organizację odpowiednich zjazdów z dróg publicznych oraz poprzez dojazdy wewnętrzne, niewydzielone w planie, możliwe do zrealizowania na wyznaczonych terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW i 2MW, z zastrzeżeniem ust. 4.

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

**3.** W przypadku wydzielania nieprzelotowych dojazdów wewnętrznych na terenie 1MW o długości powyżej 50m obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m.

**4.** Dojazd do terenu oznaczonego symbolem 1MW obowiązuje od al. Kombatantów, zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem. Obsługa komunikacyjna terenu od strony ul. Zgierskiej możliwa jest wyłącznie za pośrednictwem istniejących zjazdów z drogi krajowej nr 71, na warunkach tymczasowości. W przypadku przebudowy drogi krajowej nr 71 lokalizacja oraz parametry istniejących zjazdów mogą ulec zmianie.

**5.** Dojazd do terenu oznaczonego symbolem 2MW plan dopuszcza od terenu przyległej ulicy – al. Kombatantów, zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem.

**6.** W zakresie wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla

samochodów:

- 1) dla obiektów usługowych – usług komercyjnych i sakralnych – jedno stanowisko na każde rozpoczęte 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal użytkowy;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,2 stanowiska na każde samodzielne mieszkanie, z uwzględnieniem 5% stanowisk dla osób niepełnosprawnych, plan dopuszcza bilansowanie miejsc postojowych dla zabudowy wielorodzinnej w przestrzeni publicznej ulic obsługujących teren przeznaczony pod zabudowę;
- 3) nakaz zapewnienia 1 miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 lokal usługowy, jeżeli minimalna liczba miejsc parkingowych ustalona na podstawie pkt 1 wynosi od 5 do 9;
- 4) nakaz zapewnienia 2 miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 lokal usługowy, jeżeli minimalna liczba miejsc parkingowych ustalona na podstawie pkt 1 wynosi co najmniej 10;
- 5) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
- 6) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
  - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
  - garaży wbudowanych w bryłę budynku.

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

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

- 1) obowiązek zaopatrzenia terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system sieci uzbrojenia technicznego;
- 2) *uchylony*;
- 3) na wyznaczonych w planie terenach plan ustala możliwość lokalizacji projektowanych nadziemnych i podziemnych sieci uzbrojenia technicznego oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w tym takich jak stacje transformatorowe, indywidualne źródła energii elektrycznej i ciepła, w tym mikroinstalacje, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych, kontenerowe stacje telekomunikacyjne oraz służące zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i pod warunkiem, że uciążliwość tych obiektów nie będzie wykraczać poza dopuszczalne normy;
- 4) plan dopuszcza budowę obiektów i urządzeń służących zaopatrzeniu w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 5) plan dopuszcza realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

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

- 1) obowiązek zaopatrzenia terenu w wodę na cele bytowo-gospodarcze oraz przeciwpożarowe z sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i projektowaną rozbudowę sieci wodociągowej stosownie do potrzeb lokalnych;
- 2) przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej nakazuje się zagwarantowanie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych poprzez: sieć hydrantów, punkty czerpania wody, studnie i zbiorniki wody, w ilości zapewniającej skuteczne podjęcie działań ratunkowo-gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

**4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych plan ustala:**

- 1) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo usługowej i usługowej (przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicy własnych działek);
- 2) odprowadzenie wód opadowych z jezdni ulic, chodników, ścieżek rowerowych i terenów utwardzonych przez urządzenia ściekowe (płaskie, korytkowe lub kryte) i studzienki do kanalizacji deszczowej, a do czasu jej wybudowania przykanalikiem lub ściekiem przychodnikowym do rowu przydrożnego, itp., preferowane jest wykorzystywanie tych wód opadowych w obiegach zamkniętych – z zachowaniem zasady, aby zatrzymać na miejscu wszystkie odpływy, które ze względu na swoje zanieczyszczenie nie wymagają odprowadzenia do kanalizacji i wykorzystać je, a nadmierne odpływy rozsączyć w gruncie lub dążyć do opóźnienia odprowadzania wód opadowych do wód otwartych;
- 3) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych oraz parkingów;
- 4) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych na teren poza granicami własności;
- 5) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 71 – ul. Zgierska.

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

- 1) podstawowe źródła energii elektrycznej stanowią istniejąca i projektowana sieć napowietrzno – kablowa średniego i niskiego napięcia;
- 2) możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną pozyskiwaną z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 3) obowiązek zasilania odbiorców w energię elektryczną w następujący sposób – z sieci kablowej średniego napięcia i kablowo – napowietrznej niskiego napięcia;
- 4) bezpośrednia dostawa energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 5) na wyznaczonych terenach przeznaczonych pod zabudowę plan dopuszcza możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn przy linii rozgraniczającej ulicy z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej.

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

- 1) zaopatrzenie w ciepło – z miejskiej sieci ciepłej;

- 2) w przypadku braku możliwości włączenia w sieć ciepłowniczą miejską 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”;
- 4) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku kolizji istniejącego gazociągu z projektowanym układem komunikacyjnym plan dopuszcza przebudowę i przełożenie gazociągu poza pas jezdni.

8. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala obowiązek ich segregacji i usuwania w ramach komunalnego, zorganizowanego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych.

**§ 16. Plan ustala następujące zasady dotyczące obronności i bezpieczeństwa państwa** w zakresie zasad przygotowania i przeciwdziałania zagrożeniom zewnętrznym oraz wewnętrznym, a zwłaszcza zagrożeniom bezpieczeństwa i porządku publicznego, katastrofom i klęskom żywiołowym oraz zagrożeniom gospodarczym i ekonomicznym – obowiązuje wymóg dostosowania się do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3.**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW**

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW i 2MW** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie kamienicy, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające: usługi komercyjne – budynki i pomieszczenia, budynki i pomieszczenia gospodarcze i garażowe, stacje transformatorowe (dla obiektów, które w stanie istniejącym w całości pełnią funkcje usługowe plan przewiduje możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy na zasadach określonych w niniejszym paragrafie), dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, obiekty małej architektury, garaże, parkingi, stacje transformatorowe, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń towarzysząca;
- 3) realizację przeznaczenia terenu w oparciu o istniejące i projektowane budynki i budowle – nowa i przebudowana zabudowa powinna harmonizować wysokością oraz formą z obiektami istniejącymi;
- 4) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązuje wymóg realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie kamienic,
  - b) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie:

- nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - przejezowej linii zabudowy dla budynków w formie kamienic, która dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
- c) zakaz wznoszenia tymczasowych budynków blaszanych,
  - d) zakaz realizacji jednopoziomowych, pojedynczych garaży wolno stojących dla potrzeb obsługi zabudowy mieszkaniowej i lokali usługowych,
  - e) nowe budynki mieszkalne w formie kamienic należy lokalizować w granicy z działką sąsiednią, pozostałe budynki mieszkalne i budynki usługowe można lokalizować jako wolnostojące lub w granicy działki,
  - f) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – maksimum trzy kondygnacje naziemne z czego ostatnią kondygnację stanowi poddasze użytkowe, rzędna parteru maksymalnie do 50 cm ponad poziomem terenu, całkowita wysokość budynku do kalenicy maksimum 12,0 m,
  - g) lokalizacja na działce budynku mieszkalnego z główną kalenicą równoległą do pasa drogowego, z możliwością odchylenia wynikającego z prostopadłości kalenicy do granic bocznych działki, na której będzie posadowiony budynek,
  - h) w kształtowaniu elewacji budynków w formie kamienicy należy uwzględnić stosowanie gzymsów okapowych o formie schodkowej oraz stosowanie okien o proporcjach 2:3 w układzie pionowym („stojącym”) z podziałem wynikającym z tradycji historycznej – całkowity zakaz stosowania okien bez podziałów,
  - i) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - na terenie 1MW: od 0,01 do 2,0,
    - na terenie 2MW: od 0,01 do 1,9,
  - j) powierzchnia zabudowy:
    - na terenie 1MW: maksimum 85% powierzchni działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
    - na terenie 2MW: maksimum 50% powierzchni działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny,
  - k) powierzchnia biologicznie czynna:
    - na terenie 1MW: minimum 5% powierzchni działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
    - na terenie 2MW: minimum 20% powierzchni działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny,
  - l) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu lub wielospadowe, o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 15-40°, z dopuszczeniem wykuszy, lukarn itp.,
  - m) lokalizacja garaży i pomieszczeń gospodarczych wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego i stanowiących z nim zwartą bryłę architektoniczną, przy czym plan dopuszcza realizację garaży i budynków gospodarczych usytuowanych w granicy działki sąsiedniej, przy zachowaniu linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
  - n) dachy budynków gospodarczych i garaży należy projektować jako jedno, dwu lub czterospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie do 40°,
  - o) wysokość garaży i budynków gospodarczych – 1 kondygnacja użytkowa, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy – 5,0 m,
  - p) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, dopuszczalna kolorystyka pokrycia dachowego to kolor ceramiki i czerń,

- q) kolorystyka budynków naturalna, dopasowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. biały, kremowy, jasny żółty), z możliwością wykorzystania akcentów barwnych i fakturowych jako elementów kształtowania elewacji, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- r) zakaz substandardowych materiałów wykończeniowych elewacji – okładzin winylowych typu siding i blach trapezowych.

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

- 1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do przynajmniej jednej, istniejącej granicy działki dzielonej i do linii rozgraniczającej drogi, zlokalizowanej wzdłuż wydzielanych działek budowlanych, z tolerancją do 10°;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki 12,0 m;
- 3) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>;
- 4) front nowowydzielonej działki musi mieć bezpośredni dostęp do drogi ogólnodostępnej lub do dojazdu wewnętrznego;
- 5) obowiązek zapewnienia dla każdej nowo wydzielonej działki bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;
- 6) możliwość wydzielenia działek pod stacje trafo oraz inne urządzenia związane z obsługą infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 7) działki o nr ewidencyjnych: 113/2, 113/4, 113/5, 113/6, pokazane informacyjnie na rysunku planu, nie mogą być zabudowane jako odrębne, samodzielne nieruchomości, na ww. działkach plan dopuszcza realizację zabudowy zgodnej z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie, pod warunkiem połączenia ww. działek w jedną nieruchomość z działką sąsiednią lub wspólnego zagospodarowania ww. działek do uzyskania parametrów działki budowlanej i/lub zapewnienia dostępu do drogi publicznej lub dojazdu wewnętrznego;
- 8) działki, które nie mają dostępu do drogi publicznej lub do dojazdu wewnętrznego oraz nie posiadają parametrów działki budowlanej (tzn. w ich granicach nie ma możliwości lokalizacji obiektu o funkcji podstawowej):
  - a) nie mogą być zabudowane jako odrębna, samodzielna nieruchomość,
  - b) na ww. działkach plan dopuszcza realizację przeznaczenia uzupełniającego terenu,
  - c) realizację funkcji podstawowej plan dopuszcza pod warunkiem połączenia tej działki z działką/działkami sąsiednimi w jedną nieruchomość lub wspólnego zagospodarowania, aż do uzyskania parametrów niezbędnych dla lokalizacji obiektu o funkcji podstawowej oraz zapewnienia dostępności do drogi publicznej lub dojazdu wewnętrznego.

#### **Rozdział 4. USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 18.** W związku z brakiem wzrostu wartości nieruchomości w obszarze objętym planem, plan nie określa stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

**§ 19.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza Burmistrzowi Konstancy Nowa Łódzkiego.

§ 20. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantynowa Łódzkiego przyjętego Uchwałą nr XXXV/398/09 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 26 marca 2009 r.

§ 21. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Konstantynowie Łódzkim.

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

**Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Konstantynowie Łódzkim**

**/ - / Robert Bujnowicz**