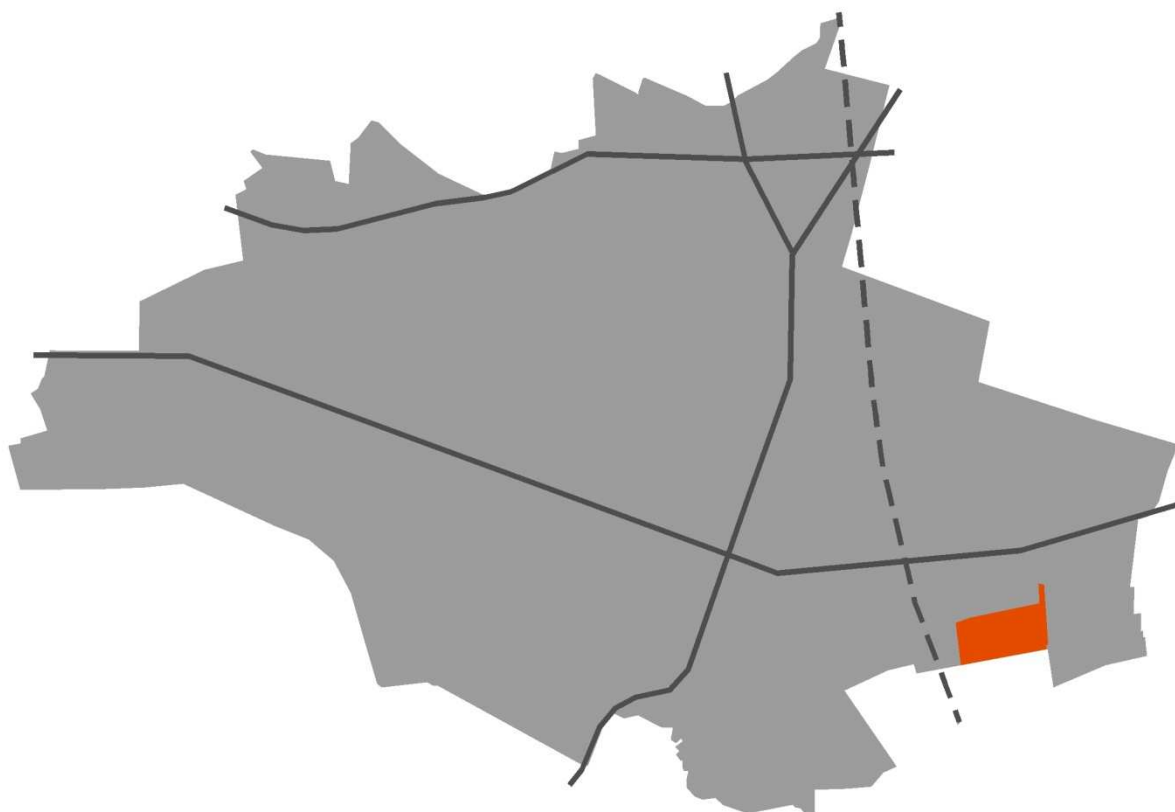


# Konstantynów Łódzki



## Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego



OPUBLIKOWANY

W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Z DNIA

POZYCJA .

**UCHWAŁA NR ..... / ..... / 2018**  
**RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM**  
**z dnia ..... 2018 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 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349 i poz. 1432) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i 3, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i poz. 1566, z 2018 r. poz. 1496 i 1544) oraz zgodnie z Uchwałą nr XXXVI/289/17 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 7 września 2017 r. 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., wraz ze zmianą przyjętą Uchwałą nr XXXVI/293/17 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 7 września 2017 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, w terenie położonym pomiędzy ul. Langiewicza, ul. Ks. K. Janika, ul. Przemysławą i ul. Łąkową w obrębie K-18, zatwierdzonego Uchwałą nr XLII/456/09 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 27 sierpnia 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 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem nr 3 do uchwały.

**2.** Granice obszaru objętego planem, określone w załączniku graficznym do Uchwały nr XXXIV XXXVI/289/17 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 7 września 2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, wyznaczają:

- 1) **od północy** – południowa linia rozgraniczająca drogi – ul. Przemysławą;
- 2) **od zachodu** – wschodnia linia rozgraniczająca drogi – ul. Łąkowa;

- 3) **od południa** – południowa linia rozgraniczająca drogi – ul. Langiewicza;
- 4) **od wschodu** – wschodnie granice działek w obrębie K-9 o numerach ewidencyjnych: 131/1, 86/51, 86/42, 86/40, 86/23 oraz linia stanowiąca równoległe przedłużenie granicy działki o numerze ewidencyjnym 86/23 wzdłuż ul. Ks. K. Janika.

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

- 1) określeniem zasad zagospodarowania terenów przemysłowych, głównie poprzez umożliwienie realizacji inwestycji wielkopowierzchniowych z dostosowaniem do potrzeb obszaru Podstrefy Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej;
- 2) ustaleniem przeznaczenia terenów oraz zasad ich zabudowy i zagospodarowania zgodnie z polityką zrównoważonego rozwoju 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) stworzeniem podstaw materialno-prawnych do wydawania decyzji administracyjnych;
- 4) ochroną interesu publicznego, w zakresie komunikacji, inżynierii oraz ochrony środowiska i ładu przestrzennego.

§2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 2) **istniejącej zabudowie** lub **budynku** – należy przez to rozumieć budynki lub budowle, występujące na mapie zasadniczej i ewidencyjnej gruntów, aktualnej na dzień uchwalenia planu, a także budynki w budowie i te, dla których przed wejściem planu w życie wydano ostateczne decyzje pozwolenia na budowę lub wykonywanie robót budowlanych oraz złożono zgłoszenia budów lub robót budowlanych;
- 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 linię ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę, której nie mogą przekroczyć zewnętrzne ściany budynków, linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, stacji transformatorowych i budynków ochrony oraz elementów wysuniętych poza obrys budynku na odległość nie większą niż 1,5 m: loggii, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, elementów odwodnienia, wystroju elewacji oraz elementów wejść do budynku, np. schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń;
- 5) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego, w terenie położonym pomiędzy ul. Langiewicza, ul. Ks. K. Janika, ul. Przemysławą i ul. Łąkową w obrębie K-18, będącą przedmiotem niniejszej uchwały Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim, zgodnie z § 1 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 6) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje lub będzie dominować na danym terenie, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie mniej niż 70 % powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie;

- 7) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich nadziemnych kondygnacji istniejących i projektowanych budynków na działce budowlanej;
- 8) **procencie powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w % stosunek sumy powierzchni zabudowy, do której wlicza się powierzchnię wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej w obrębie terenu, do powierzchni lub części powierzchni tej działki budowlanej położonej w granicach przedmiotowego terenu;
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz obowiązujące przepisy aktów prawa miejscowego i ostateczne decyzje administracyjne;
- 10) **teren** – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, oznaczony symbolem literowym i liczbowym, dla którego określono ustalenia szczegółowe;
- 11) **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;
- 12) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska o ponadnormatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego;
- 13) **usługach** – należy przez to rozumieć szeroko rozumiane usługi komercyjne, usługi handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii oraz inne, których uciążliwość na otoczenie nie przekracza granic terenu inwestycji, bez względu na aktualny stan zabudowy, zagospodarowania i użytkowania otaczających terenów;
- 14) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmują nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie.

## **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) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

## 2. Plan nie ustala:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz 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, położone w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych oraz w granicach zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie portu lotniczego Łódź (EPLL) oraz w strefie powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie portu lotniczego Łódź (EPLL);
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice strefy ochrony konserwatorskiej "B";
- 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej "E";
- 6) granice strefy ochrony archeologicznej „OW”;
- 7) wskazane w wybranych miejscach wymiarowanie w metrach;
- 8) symbole wyznaczonych terenów o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania.

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:

- 1) teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem **1P**;
- 2) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**;
- 3) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**.

§ 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 **P**, **KDZ** i **KDL**.

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

- 1) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą budynków istniejących, zlokalizowanych w oparciu o decyzje wydane i zgłoszenia złożone przed dniem uchwalenia planu;
- 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;
- 4) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków;
- 5) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków usługowych i gospodarczych materiałów innych, niż tynk w jasnych kolorach pastelowych lub cegły klinkierowej, kamienia, drewna lub płyty warstwowej w naturalnych odcieniach kolorów ziemi.

**§ 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, a w szczególności budowę i przebudowę dróg oraz należących do tych przedsięwzięć urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, a także małych instalacji wytwarzających energię przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej od 40 kW do 100 kW;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 4) zakaz lokalizacji nowych punktów do składowania, zbierania lub przeładunku oraz przetwarzania i handlu odpadów, w tym złomu;
- 5) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza dopuszczalne normy;
- 6) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w odniesieniu do istniejącej i nowej zabudowy;
- 8) na wszystkich terenach objętych planem obowiązuje ochrona przed zanieczyszczeniami Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka oraz nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów określonych w obowiązujących przepisach związanych z prawem wodnym w zakresie ochrony wód podziemnych;
- 9) w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi oraz ochrony przed wibracjami i polami elektroenergetycznymi, obowiązują wymagania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zakaz zanieczyszczania wód, gleby i ziemi;

- 11) zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu, wód powierzchniowych i rowów, za wyjątkiem niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych zgodnie z zapisami określonymi w uchwale;
- 12) 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 13;
- 13) 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, w tym poprzez: zmianę kierunku i natężenia odpływu wody opadowej i roztopowej, zmianę kierunku odpływu wody ze źródeł, czy odprowadzanie wody oraz ścieków na grunty sąsiednie sąsiednie;
- 14) wymóg retencjonowania czystych wód opadowych i wykorzystania ich do nawodnienia terenów zieleni;
- 15) nakaz zagospodarowania terenów niezabudowanych i nieutwardzonych na różne formy zieleni urządzonej.

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

- 1) obowiązuje strefa ochrony konserwatorskiej „B” zgodnie z rysunkiem planu, w której przedmiotem ochrony są następujące zabytki zlokalizowane przy ul. Kościelnej, usytuowane poza granicami opracowania planu:
  - a) Kościół filialny parafii katolickiej mur., 1887 r., 1969 r., 2004 r. – rozbudowany – ul. Kościelna 9,
  - b) Dom Kunca, mur., kon. XIX w. – ul. Kościelna 5,
  - c) Dom Kunca, mur., 1 ćw. XX w. – ul. Kościelna 5,
  - d) dawana cegielnia braci Kajzer, mur., 1 ćw. XX w. – ul. Kościelna 13,
  - e) biuro cegielni, mur., k. 1950 r. – ul. Kościelna 15;
- 2) ochronę zabytków, o których mowa w pkt. 1, należy realizować w obszarze objętym planem poprzez ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, zawarte w Rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 3) obowiązuje strefa ochrony konserwatorskiej „E” zgodnie z rysunkiem planu, w obrębie której obowiązuje ochrona ekspozycji zabytków, o których mowa w pkt 1, poprzez zachowanie wglądu widokowego na te zabytki wzdłuż ul. Ks. K. Janika od strony granicy administracyjnej z miastem Łódź.

**§ 10. Plan ustala następujące granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie portu lotniczego Łódź (EPLL);
- 2) cały obszar objęty planem znajduje się w strefie powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie portu lotniczego Łódź (EPLL);
- 3) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka.

**§ 11. 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) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń szczegółowych dla terenów, wydzielanie niezależnych działek dla sieci, przyłączy, obiektów i urządzeń związanych z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną oraz dojazdów wewnętrznych, jeżeli nie będą naruszone pozostałe ustalenia planu.

**§ 12. Plan ustala następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w granicach obszaru objętego planem zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych.**

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

- 1) w obszarze planu przestrzenie publiczne stanowią:
  - a) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**,
  - b) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1:
  - a) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych, oświetlenia, rowów odwadniających, zieleni, pojemników na odpady, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: przystanków komunikacji zbiorowej, ogólnodostępnych pasów postojowych, parkingów, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) obowiązuje zakaz grodzenia,
  - c) obowiązuje zagospodarowanie i urządzenie nawierzchni w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym.

**§ 14. 1.** Inwestycje celu publicznego o charakterze lokalnym w obszarze objętym planem stanowią:

- 1) budowa, przebudowa, rozbudowa, modernizacja drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem **1KDZ** (ul. Ks. K. Janika);
- 2) przebudowa, rozbudowa, modernizacja drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem **1KDL** (ul. Langiewicza);
- 3) przebudowa, rozbudowa, modernizacja oraz skablowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV oraz niskiego napięcia wraz z niezbędnymi urządzeniami;
- 4) budowa, rozbudowa oraz modernizacja sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, telekomunikacji, ciepłowniczej oraz gazowej wraz z niezbędnymi urządzeniami.

**§ 15. 1. Plan ustala następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej:**

- 1) plan ustala następujące zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze planu, z zastrzeżeniem § 20 i § 21:
  - a) obowiązuje budowa, przebudowa, rozbudowa, modernizacja drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem **1KDZ**, obsługującej komunikacyjnie wyznaczony w planie teren oznaczony symbolem **1P**,
  - b) obowiązuje przebudowa, rozbudowa, modernizacja drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem **1KDL**, obsługującej komunikacyjnie wyznaczony w planie teren oznaczony symbolem **1P**,
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem **1KDZ** obowiązuje droga publiczna klasy zbiorczej o szerokości w liniach rozgraniczających zmiennej od 23,7 m do 40,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL** obowiązuje droga publiczna klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających zmiennej od 8,8 m do 23,9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) na terenie oznaczonym symbolem **1P** ustala się możliwość lokalizacji dojazdów wewnętrznych, dojeżdż, miejsc parkingowych, ciągów pieszych, ciągów rowerowych,
  - f) połączenia nieruchomości z drogami publicznymi na terenie oznaczonym symbolem **1P** realizowane będą poprzez organizację odpowiednich zjazdów z dróg publicznych oraz poprzez dojazdy wewnętrzne, niewydzielone w planie.

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 8 m.

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

4. Dojazd do terenu oznaczonego symbolem **1P** obowiązuje od terenu drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **1KDZ** oraz od terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **1KDL**, oraz od ul. Przemysłowej i ul. Łąkowej, zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem.

5. W zakresie wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów plan ustala:

- 1) dla obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową – co najmniej 20 miejsc do parkowania na 50 zatrudnionych oraz minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę postojową na 50 zatrudnionych;
- 2) dla obsługi terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów co najmniej 20 miejsc do parkowania na 50 zatrudnionych oraz minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę postojową na jeden zakład produkcyjny, składowy lub magazynowy;
- 3) dla obsługi obiektów handlowych – co najmniej 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie wliczając w nią powierzchni magazynów i pomieszczeń administracyjno – socjalnych, oraz minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę postojową na każde rozpoczęte 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie wliczając w nią powierzchni magazynów i pomieszczeń administracyjno – socjalnych;

- 4) dla obiektów gastronomii – co najmniej 1 miejsce do parkowania na każde 4 miejsca konsumenckie oraz minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę postojową na 1 lokal;
- 5) dla obiektów hotelowych – co najmniej 1 miejsce do parkowania na każde 2 miejsca noclegowe oraz minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę postojową na każdy obiekt hotelowy;
- 6) 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;
- 7) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
  - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
  - garaży wbudowanych w bryłę budynku.

**§ 16. 1. Plan ustala następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) zaopatrzenie działek budowlanych w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system sieci uzbrojenia technicznego;
- 2) na wszystkich wyznaczonych w planie terenach plan ustala możliwość lokalizacji projektowanych nadziemnych i podziemnych sieci uzbrojenia technicznego;
- 3) na wszystkich wyznaczonych w planie terenach plan ustala możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej, w tym takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, 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) obowiązek lokalizacji projektowanych nadziemnych i podziemnych sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających dróg publicznych, o ile warunki techniczne na to pozwalają;
- 5) plan dopuszcza budowę obiektów i urządzeń służących zaopatrzeniu w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 6) 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 sieć wodociągową po jej wybudowaniu, zlokalizowaną w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem **1KDZ** oraz w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem **1KDL**;
- 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 sieć kanalizacji sanitarnej i sieć kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu, zlokalizowaną w liniach rozgraniczających drogi

publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem **1KDZ** oraz w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem **1KDL**;

- 2) plan dopuszcza odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 3) nakaz instalowania urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorów i osadników na terenach, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych – wymóg ich podczyszczania, do parametrów jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do sieci miejskiej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

- 1) z terenu zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – retencjonowanie i zagospodarowanie wód deszczowych i roztopowych po uprzednim podczyszczeniu wód odprowadzanych z terenów parkingów i miejsc narażonych na zanieczyszczenia produktami ropopochodnymi – na miejscu, w obrębie działki, z dopuszczeniem:
  - a) możliwości odprowadzania podczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu (studnie chłonne, rowy wypełnione tłuczniami, realizacja koniecznych utwardzeń terenu w formach zmniejszających stopień uszczelnienia – dla infiltracyjnego rozprowadzania wód opadowych), jeśli warunki terenowe i gruntowo-wodne oraz wymagania jakościowe dla wód podziemnych na to pozwalają,
  - b) możliwości odprowadzania nadmiaru wód niezagospodarowanych do systemu kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) obowiązek stosowania metod utwardzania terenu o jak najniższym stopniu uszczelniania;
- 3) obowiązek kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na tereny i ulice poza granicami działki budowlanej;
- 4) zakazuje się zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 5) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

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

- 1) podstawowe źródła energii elektrycznej stanowią istniejąca i projektowana sieć napowietrzno – kablowa średniego i niskiego napięcia;
- 2) obowiązek zasilania odbiorców w energię elektryczną w następujący sposób – z sieci kablowej średniego napięcia i kablowo – napowietrznej niskiego napięcia;
- 3) możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną pozyskiwaną z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
- 4) bezpośrednia dostawa energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem **1P** plan dopuszcza możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/nN przy linii rozgraniczającej drogi, z zapewnieniem bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

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

- 1) zaopatrzenie w energię ciepłą z centralnej ciepłowni miejskiej lub układu ciepłowniczego miasta Łódź, w przypadku zaistnienia przesłanek ekonomicznych dla rozbudowy ww. systemów;
- 2) w przypadku braku możliwości włączenia w sieć ciepłowniczą miejską plan dopuszcza:
  - a) zaopatrzenie w energię ciepłą ze źródeł lokalnych bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, biomasy i wnętrza ziemi;
- 3) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem małych instalacji wytwarzających energię przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej od 40 kW do 100 kW, 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 z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia, prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku kolizji istniejącego gazociągu z projektowanym układem komunikacyjnym plan dopuszcza przebudowę i przełożenie gazociągu poza pas jezdni;
- 3) linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu średniego ciśnienia.

8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i rozbudowywanej sieci telekomunikacyjnej oraz z istniejących i nowych nadawczo - odbiorczych obiektów telekomunikacyjnych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

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

**§ 17. Plan ustala następujące zasady w zakresie ustaleń dotyczących sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązujące** – w ramach wszystkich terenów objętych planem zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów, urzędzenia i użytkowania terenów, co nie dotyczy tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów związanego z krótkoterminowymi wydarzeniami, mającymi charakter publiczny i związanymi z działalnością miasta, jego organów, jednostek samorządowych, organizacji społecznych, sportowych, kulturalnych, religijnych i gospodarczych.

**§ 18. 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**

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy produkcyjne, składów i magazynów;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa usługowa – usługi komercyjne, usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2 000 m<sup>2</sup>;
  - b) budynki towarzyszące, np.: dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym oraz budynki gospodarcze, dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, a także małe instalacje wytwarzające energię przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej od 40 kW do 100 kW, zieleń towarzysząca, wody powierzchniowe.

**2.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu plan ustala:

- 1) zakaz lokalizacji garaży wolno stojących;
- 2) wymóg realizacji pomieszczeń o funkcji socjalnej jako wbudowanych w bryłę budynku o przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym;
- 3) budynki towarzyszące oraz o funkcji gospodarczej dopuszcza się jako wolno stojące,
- 4) wymóg zapewnienia rozwiązań technologicznych uwzględniających system melioracji i urządzeń wodnych na działce budowanej oraz na terenach przyległych, z możliwością ich przełożenia, przebudowy, przekrycia lub likwidacji, w przypadku kolizji z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym, w sposób który nie pogorszy spływu wód z terenów przyległych;
- 5) wymóg zapewnienia dostępu do istniejących cieków, melioracji i urządzeń wodnych w celu zapewnienia ich konserwacji i bezpieczeństwa ich użytkowania.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy, liczoną od poziomu terenu przy budynku do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego:
  - a) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej – nie więcej niż 16,0 m, co nie dotyczy obiektów wieżowych i części budynków produkcyjnych, wymagających wyższej wysokości ze względu na technologię produkcji,
  - b) dla części budynków produkcyjnych wymagających wyższej wysokości ze względu na technologię produkcji – nie więcej niż 20,0 m,
  - c) dla budynków towarzyszących, gospodarczych, garaży oraz wiat – nie więcej niż 8,0 m;
- 2) maksymalną wysokość dla budowli oraz obiektów wieżowych, liczoną odpowiednio od poziomu terenu przy budowli lub obiekcie wieżowym do ich najwyższego elementu konstrukcyjnego – nie więcej niż 20,0 m,
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,01, maksymalna – 2,0;
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowy – nie więcej niż 80% powierzchni działki budowlanej,
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej,
- 6) stosowanie dachów płaskich oraz dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 15-40°, a także dachów powłokowych wynikających z konstrukcji pokrycia dachowego.

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

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej – 2500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej – 16 m;
- 3) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi, zlokalizowanej wzdłuż wydzielanych działek budowlanych, z tolerancją do 10°;
- 4) obowiązek zapewnienia dla każdej nowo wydzielonej działki bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;
- 5) możliwość wydzielenia działek pod stacje trafo oraz inne urządzenia związane z obsługą infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych.

**5.** W zakresie zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji plan ustala obsługę komunikacyjną dla terenu oznaczonego symbolem **1P** poprzez zjazdy na tereny posesji oraz na dojazdy wewnętrzne z terenów oznaczonych symbolami **1KDZ** i **1KDL** oraz od ul. Przemysłowej i ul. Łąkowej, zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem.

**§ 20. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, miejsca parkingowe, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, wody powierzchniowe.

**2.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu plan ustala:

- 1) maksymalną wysokość budowli, liczoną od poziomu terenu przy budowli do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego – nie więcej niż 15,0 m;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 5%.

**§ 21. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, miejsca parkingowe, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, wody powierzchniowe.

**2.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu plan ustala:

- 3) maksymalną wysokość budowli, liczoną od poziomu terenu przy budowli do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego – nie więcej niż 15,0 m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 5%.

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

**§ 22.** 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 i poz. 1566, z 2018 r. poz. 1496 i 1544).

**§ 23.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Konstanyowa Łódzkiego.

**§ 24.** Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstanyowa Łódzkiego, w terenie położonym pomiędzy ul. Langiewicza, ul. Ks. K. Janika, ul. Przemysłową i ul. Łąkową w obrębie K-18, przyjęte Uchwałą nr XLII/456/09 Rady Miejskiej w Konstanyowie Łódzkim z dnia 27 sierpnia 2009 r.

**§ 25.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Konstanyowie Łódzkim.

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