

# 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 2018 r. poz. 1945) oraz zgodnie z Uchwałą nr XXIV/198/16 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 1 września 2016 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, przyjętego 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 obszarze położonym w rejonie ulic: Innowacyjnej i Inwestycyjnej w obrębie K-19, zatwierdzonego Uchwałą nr XIX/215/2000 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 6 kwietnia 2000 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 XXIV/198/16 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 1 września 2016 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, wyznaczają:

- 1) **od północy** – północne granice działek o numerach ewidencyjnych 90/30 i 1011 w obrębie K-19;
- 2) **od zachodu** – zachodnie granice działek o numerach ewidencyjnych 90/66, 92/22 i 50 w obrębie K-19;

- 3) **od południa** – południowe granice działek o numerach ewidencyjnych 50, 90/66, 30 i 90/31 w obrębie K-19;
- 4) **od wschodu** – wschodnie granice działek numerach ewidencyjnych 90/31, 30 i 90/30 w obrębie K-19.

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

- 1) ustaleniem przeznaczenia terenów oraz zasad ich zabudowy i zagospodarowania zgodnie z polityką zrównoważonego rozwoju;
- 2) stworzeniem podstaw materialno-prawnych do wydawania decyzji administracyjnych;
- 3) 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, budowli** – 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 wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku (za wyjątkiem stacji transformatorowych i budynków ochrony) od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem: loggii, balkonów, wykusy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (np. schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) o maksymalnym wysunięciu poza linię 1,0 m;
- 5) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego, w obszarze położonym w rejonie ulic: Innowacyjnej i Inwestycyjnej w obrębie K-19, 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) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, oznaczony symbolem literowym i liczbowym, dla którego określono ustalenia szczegółowe;
- 11) **terenowych urządzeniach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć niekubaturowe obiekty usytuowane na wolnym powietrzu, pełniące funkcje sportowe, rekreacyjne i rozrywkowe;
- 12) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Konstanczynie Łódzkim dotyczącą zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru określonego w § 1 ust. 1 i 2 uchwały;
- 13) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska o ponadnormatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego;
- 14) **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;
- 15) **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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) 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;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 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) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

#### 2. Plan nie ustala:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, 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) wskazane w wybranych miejscach wymiarowanie w metrach;
- 5) 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) tereny zabudowy przemysłowej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1P** i **2P**;
- 2) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **3US**;
- 3) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **4KDL**.

§ 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**, **US** 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) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem **3US** obowiązuje stosowanie standardów akustycznych w zakresie ochrony przed hałasem jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 6) zakaz lokalizacji nowych punktów do składowania, zbierania lub przeładunku oraz przetwarzania i handlu odpadów, w tym złomu;
- 7) na wszystkich terenach objętych planem obowiązuje nakaz ochrony 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;
- 8) w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi oraz ochrony przed wibracjami i polami elektroenergetycznymi, obowiązują wymagania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zakaz zanieczyszczania wód, gleby i ziemi;
- 10) zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu, wód powierzchniowych i rowów, za wyjątkiem niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych zgodnie z zapisami określonymi w uchwale;
- 11) 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 12;

- 12) 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;
- 13) wymóg retencjonowania czystych wód opadowych i wykorzystania ich do nawodnienia terenów zieleni.

**§ 9. 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.

**§ 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) 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.

**§ 11. 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.**

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

- 1) w obszarze planu przestrzeń publiczną stanowi teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **4KDL**;
- 2) na terenie, 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.

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

- 1) przebudowa, rozbudowa, modernizacja drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem **4KDL** (ul. Innowacyjna);
- 2) przebudowa, rozbudowa, modernizacja oraz skablowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV oraz niskiego napięcia wraz z niezbędnymi urządzeniami;
- 3) 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 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:
  - a) obowiązuje przebudowa, rozbudowa, modernizacja drogi publicznej klasy lokalnej w liniach rozgraniczających terenu, oznaczonego symbolem **4KDL**,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem **4KDL** obowiązuje droga publiczna klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających zmiennej od 14,00 m do 33,00 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) na terenach oznaczonych symbolami: **1P**, **2P** i **3US** ustala się możliwość lokalizacji dojazdów wewnętrznych, dojeżdż, miejsc parkingowych, ciągów pieszych, ciągów rowerowych,
  - d) połączenia nieruchomości z drogami publicznymi na terenach oznaczonych symbolami: **1P**, **2P** i **3US** 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, niewydziałonych w planie, z obowiązkiem ustalenia minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających tych dojazdów nie mniejszej niż 6 m.

3. Dojazd do terenów oznaczonych symbolami: **1P** i **2P** obowiązuje od terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem **4KDL**, oraz od ul. Inwestycyjnej, stanowiącej drogę publiczną zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem.

4. Dojazd do terenu oznaczonego symbolem **3US** obowiązuje od terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem **4KDL**, oraz od dróg publicznych, zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem: od strony wschodniej od ul. Smulskiej oraz od strony południowej od ul. Inwestycyjnej.

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

- 1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową – minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal użytkowy;

- 2) dla terenów handlowych – co najmniej 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 obiekt handlowy, a dla obiektów o powierzchni powyżej 600 m<sup>2</sup> – co najmniej 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną, składy i magazyny – co najmniej 40 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych lub co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej oraz co najmniej 1 miejsce parkingowe dla samochodów ciężarowych na każde rozpoczęte 1200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków produkcyjnych, składowych i magazynowych;
- 4) dla obiektów hotelowych – minimum 1 miejsce parkingowe na każde 2 miejsca noclegowe;
- 5) dla obiektów gastronomii – minimum 1 miejsce parkingowe na każde 4 miejsca konsumenckie;
- 6) nakaz zapewnienia 1 miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 lokal usługowy, jeżeli minimalna liczba miejsc parkingowych ustalona na podstawie pkt 1-5 wynosi od 5 do 15;
- 7) nakaz zapewnienia 2 miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 lokal usługowy, jeżeli minimalna liczba miejsc parkingowych ustalona na podstawie pkt 1-5 wynosi co najmniej 16;
- 8) 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;
- 9) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
  - a) wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
  - b) garaży wbudowanych w bryłę budynku.

**§ 15. 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 drogi publicznej, oznaczonej symbolem **4KDL**;
- 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

lokalnej, oznaczonej symbolem **4KDL**, stosownie do potrzeb lokalnych, lub ujęcie wody ze studni głębinowej na terenie działki, w przypadku braku możliwości zaopatrzenia z sieci miejskiej;

- 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 lokalnej, oznaczonej symbolem **1KDL**, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 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 i roztopowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych – wymóg ich podczyszczenia, 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 terenów zabudowy usługowej oraz zabudowy przemysłowej, 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 tłuczniem, 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) zakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 4) dopuszczenie wykorzystania wód opadowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

### 5. W zakresie elektroenergetyki plan ustala:

- 1) podstawowe źródła energii elektrycznej stanowią istniejąca sieć napowietrzno – kablowa średniego napięcia SN 15kV i niskiego napięcia nN;
- 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 **3US** 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 cieplną z centralnej ciepłowni miejskiej lub układu ciepłowniczego miasta Łódź, w przypadku zaistnienia przesłanek ekonomicznych dla rozbudowy ww. systemów;
- 2) plan dopuszcza:
  - a) zaopatrzenie w energię cieplną 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 do celów gospodarczych i grzewczych 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.

**§ 16. Plan ustala następujące zasady w zakresie ustaleń dotyczących sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów obowiązuje** – 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.

**§ 17. Plan ustala następujące zasady dotyczące obronności i bezpieczeństwa państwa** w zakresie zasad przygotowania i przeciwdziałania zagrożeniom zewnętrznym oraz

wewnętrzny, 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**

**§ 18. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1P i 2P**, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy przemysłowej, składów i magazynów, oraz zabudowy usługowej, w tym: usług komercyjnych, usług handlu detalicznego i hurtowego, usług gastronomii, biur, usług rzemieślniczych i bankowości;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – wolno stojące budynki towarzyszące dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym, 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 realizacji jednopoziomowych, pojedynczych garaży wolno stojących;
- 2) wymóg zachowania istniejących cieków melioracji i urządzeń wodnych, z możliwością ich przebudowy i przełożenia, w przypadku kolizji z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym;
- 3) 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 istniejącego 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,
  - b) dla zabudowy garażowej – nie więcej niż 5,0 m,
  - c) dla zabudowy gospodarczej – nie więcej niż 12,0 m;
- 2) maksymalną wysokość budowli, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy budowli do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego – nie więcej niż 18,0 m;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,05, maksymalna – 1,2;
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowy – 70%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20%;
- 6) stosowanie dachów płaskich oraz dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 15-40°, a także dachów powłokowych wynikających z konstrukcji pokrycia dachowego;
- 7) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu lub szarości.

**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 – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki – 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 terenów oznaczonych symbolami **1P** i **2P** poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego symbolem **4KDL**, oraz z ul. Inwestycyjnej, stanowiącej drogę publiczną zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem.

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3US** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren usług sportu i rekreacji – budynki, budowle i obiekty sportu i rekreacji, budynki usług turystycznych, terenowe urządzenia sportowe i rekreacji wraz z obiektami i budowlami towarzyszącymi do ich obsługi, takie jak pola golfowe, tereny do jazdy konnej, place zabaw, siłownie na powietrzu, ścieżki zdrowia, polany piknikowe i imprez plenerowych,
  - b) usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, biura – wyłącznie w formie wbudowanej w budynki usług sportu i rekreacji oraz usług turystycznych;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające: dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń towarzysząca, wody powierzchniowe.

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

- 1) zakaz realizacji jednopoziomowych, pojedynczych garaży wolno stojących;
- 2) wymóg zachowania istniejących cieków melioracji i urządzeń wodnych, z możliwością ich przebudowy, przekrycia i przełożenia, w przypadku kolizji z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym;
- 3) 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 istniejącego poziomu terenu przy budynku do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego:
  - a) dla zabudowy usługowej – nie więcej niż 12,0 m,
  - b) dla zabudowy garażowej – nie więcej niż 5,0 m,
  - c) dla zabudowy gospodarczej – nie więcej niż 5,0 m;
- 2) maksymalną wysokość terenowych urządzeń sportu i rekreacji oraz budowli, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy urządzeniu lub budowli do ich najwyższego elementu konstrukcyjnego – nie więcej niż 9,0 m;

- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,05, maksymalna – 1,0;
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowy – 40%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 60%;
- 6) stosowanie dachów płaskich oraz dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 15-40°, a także dachów powłokowych wynikających z konstrukcji pokrycia dachowego;
- 7) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu lub szarości.

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

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki usługowej – 500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki usługowej – 16 m;
- 3) nowe granice podziału na działki muszą być równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi, zlokalizowanej wzdłuż wydzielanych działek, 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 **3US** poprzez oraz dojazdy wewnętrzne z terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego symbolem **4KDL**, oraz z dróg publicznych, zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem: od strony wschodniej z ul. Smulskiej oraz od strony południowej z ul. Inwestycyjnej.

**§ 20. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KDL** 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, wody powierzchniowe, zieleń urządzona.

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

- 1) maksymalną wysokość budowli, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy budowlu do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego – nie więcej niż 10,0 m;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 5%.

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

**§ 21.** Plan ustala wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, 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 2018 r. poz. 1945) w następujący sposób:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: **1P** i **2P** oraz **3US** – w wysokości 20%;
- 2) dla pozostałych terenów – stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, nie nalicza się.

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

**§ 23.** Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego dla miasta Konstantynowa Łódzkiego przyjętych Uchwałą nr XIX/215/2000 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 6 kwietnia 2000 r.

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

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