

UCHWAŁA NR VII / 42 / 15
RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM
z dnia 26 marca 2015 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 (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, poz. 1072) 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 2015 r. poz. 199) oraz zgodnie z Uchwałą nr IV/21/11 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 2 lutego 2011 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 uchwała, co następuje:**

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwała zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego położonego pomiędzy ulicą Łódzką, Spółdzielczą, granicą administracyjną miasta, ulicą Warzywniczą, projektowaną drogą 4KDL i wschodnią granicą działki o numerze ewidencyjnym 2/9 w obrębie K-17 w Konstancynowie Łódzkim, uchwalonego Uchwałą nr XXXIV/378/09 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 19 lutego 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 1:2000, 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 planu, o którym mowa w ust. 1, określone na rysunku planu, wyznaczają:

- 1) **od północy** – północna granica działki o numerze ewid. 2/23 w obrębie K-17;
- 2) **od zachodu** – zachodnie granice działek o numerach ewid. 2/23, 2/24, 2/25 i 2/26 w obrębie K-17;
- 3) **od południa** – południowe granice działek o numerach ewid. 2/26 i 2/29 w obrębie K-17;
- 4) **od wschodu** – wschodnie granice działek o numerach ewid. 2/23, 2/24 i 2/29 w obrębie K-17.

3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego jest uregulowanie kwestii związanych z:

- 1) ustaleniem zasad udostępniania i kształtowania terenów pod zabudowę usługową oraz terenów produkcyjnych, składów i magazynów mających na celu umożliwienie przestrzennego rozwoju miasta Konstakynowa Łódzkiego z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju oraz z uwzględnieniem elementów środowiska naturalnego;
- 2) stworzeniem podstaw materialno-prawnych do wydawania decyzji administracyjnych.

§ 2. Ilekroć w niniejszej Uchwale jest mowa o:

- 1) **dachach dwuspadowych lub wielospadowych** – należy przez to rozumieć dachy składające się z dwuspadowych lub wielospadowych połaci dachowych o takich samych spadkach, które zajmują powierzchnię minimum 70% powierzchni rzutu budynku, przy czym stosowany w niniejszej uchwale zapis o stosowaniu dachów dwuspadowych nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów;
- 2) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu podstawowych połaci dachowych pod kątem do 15°;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 4) **elektrowniach fotowoltaicznych** – należy przez to rozumieć zespoły ogniw fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną i techniczną;
- 5) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki stanowiący bezpośrednią granicę z drogą publiczną lub drogą wewnętrzną;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 7) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu;
- 8) **maksymalnej wysokości budowli** – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budowli mierzony od poziomu gruntu rodzimego, przy najniższym położonym elemencie konstrukcyjnym budowli, przez który rozumie się poziom gruntu w odniesieniu do istniejącego udokumentowanego jego stanu wysokościowego do najwyższego położonego elementu konstrukcyjnego budowli;
- 9) **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 wykluczeniem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku, schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń, a także reklam o charakterze informacji komercyjnej o działalności obiektów i podmiotów zlokalizowanych na danej nieruchomości. Linia nieprzekraczalna zabudowy nie obowiązuje w przypadku lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej – stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, urządzeń stacji paliw i innych urządzeń związanych z obsługą infrastruktury technicznej;
- 10) **ogrodzeniach ażurowych** – należy przez to rozumieć takie ogrodzenia o przęsłach kutyh, drewnianych lub wykonanych z siatki, w których powierzchnia materiałów, z których wykonano przęsła stanowi nie więcej niż 40% całej powierzchni przęsła oraz, w których część pełna – nieażurowa jest nie wyższa niż 0,6 m od poziomu terenu;

- 11) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 12) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącego akt prawa miejscowego, w szczególności – miejscowy plan;
- 13) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy rozumieć przeznaczenie, które przeważa na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 14) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 15) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz obowiązujące przepisy aktów prawa miejscowego i ostateczne decyzje administracyjne;
- 16) **sieciach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć, będące w eksploatacji właścicieli lub zarządców, rurociągi i przewody rozdzielcze oraz związane z nimi obiekty i urządzenia techniczne, do których możliwość przyłączenia, na określonych warunkach, zagwarantowana jest przepisami powszechnie obowiązującymi lub przepisami miejscowymi;
- 17) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu oznaczoną symbolem literowym i liczbowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;
- 18) **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;
- 19) **uciążliwości obiektów i urządzeń** – należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie powodowane emisją gazów i pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń;
- 20) **usługach** – należy przez to rozumieć szeroko rozumiane usługi komercyjne, usługi handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii oraz inne, których uciążliwe oddziaływanie na otoczenie nie przekracza granic terenu inwestycji, bez względu na aktualny stan zabudowy, zagospodarowania i użytkowania otaczających terenów;
- 21) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi nie związane z wytwarzaniem bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko i których uciążliwe oddziaływanie na otoczenie nie przekracza granic terenu inwestycji;
- 22) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach działki budowlanej do całej powierzchni tej działki budowlanej;
- 23) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie terenu różnymi formami zieleni.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 2. Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 3. 1. Dla całego obszaru objętego Uchwałą plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 11) granice terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 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) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie ustala:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) minimalnej liczby miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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 1U;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu.

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

§ 5. W obszarze objętym planem wyznacza się teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, ponumerowany i oznaczony na rysunku planu symbolem,

dla którego ustala się następujące podstawowe przeznaczenia terenu - teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**.

§ 6. 1. Oznaczenie literowe przedstawione na rysunku planu określa przeznaczenie podstawowe wyznaczonego terenu.

2. Oznaczenie cyfrowe przedstawione na rysunku planu określa numer wyznaczonego terenu.

§ 7. Ustala następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) w zakresie nośników reklamowych:
 - a) zakaz lokalizowania wolno stojących reklam i tablic informacyjnych w ilości większej niż jedna reklama bądź tablica w obrębie jednej posesji,
 - b) zakaz lokalizacji powierzchni ekspozycyjnych nośników reklamowych przysłaniających otwory okienne, a w przypadku tablic reklamowych i billboardów zakaz ich lokalizacji w odległości mniejszej niż 2 m od okien budynków,
 - c) zakaz lokalizowania na ogrodzeniach działek reklam i tablic informacyjnych o powierzchni przekraczającej 1 m² i wystających ponad górny poziom ogrodzenia,
 - d) zakaz lokalizowania reklam na dachach budynków,
 - e) odległość pomiędzy wolno stojącymi nośnikami reklamowymi nie może być mniejsza niż 30 m,
 - f) zakaz podświetlania powierzchni ekspozycyjnych nośników reklamowych w sposób mogący powodować uciążliwości i oślepienie kierujących poruszających się po drogach publicznych, a także zlokalizowanych w sąsiedztwie mieszkań z otworami okiennymi skierowanymi na eksponowane powierzchnie reklamowe;
- 3) w zakresie lokalizowania ogrodzeń:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości przekraczającej 2 m,
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń innych niż ażurowe,
 - c) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych;
- 4) w ramach obiektów nadawczo-odbiorczych telekomunikacji dopuszcza się wyłącznie obiekty zamontowane na dachach budynków, przy czym wysokość obiektu nadawczo-odbiorczego telekomunikacji wraz z urządzeniami towarzyszącymi i konstrukcją wsporczą mierzona od poziomu dachu budynku przy tej konstrukcji do najwyższego punktu obiektu nie może być większa niż 15 m.

§ 8. Ustala następujące zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 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) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć – określonych przepisami odrębnymi – mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu, jeżeli będzie to zgodne z przepisami odrębnymi oraz jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, w tym:
 - a) należących do tych przedsięwzięć urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) zabudowy usługowej na terenie o powierzchni nie mniejszej niż 2 ha, centrów handlowych i usługowych na terenie o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha wraz

- z towarzyszącą infrastrukturą,
- c) stacji paliw, przy spełnieniu warunków z przepisów odrębnych;
 - 3) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza dopuszczalne normy;
 - 4) w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi oraz ochrony przed wibracjami i polami elektroenergetycznymi obowiązek spełnienia wymagań zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) obowiązuje następująca zasada ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem – zakaz zanieczyszczania wód, gleby i ziemi;
 - 6) obowiązek uwzględnienia systemu melioracji i urządzeń wodnych (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;
 - 7) 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. Ustala następujące zasady w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – na obszarze planu w przypadku robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie ujawnionego nowego stanowiska archeologicznego nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzorów.

§ 10. Ustala następujące zasady dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) plan nie wyznacza granic terenów objętych scalaniem i podziałem nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 3) wielkości działek budowlanych określone w ustaleniach szczegółowych dla terenu nie dotyczą działek gruntu wydzielanych w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, powiększenia działki budowlanej lub realizacji sieci uzbrojenia technicznego, urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg 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.

§ 11. 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:

- 1) dopuszcza się na obszarze objętym planem budowę infrastruktury technicznej służącej, w sytuacjach kryzysowych: ochronie przeciwpożarowej, realizacji zadań w zakresie wykrywania zagrożeń oraz ostrzegania i alarmowania, zapewnieniu bezpiecznego transportu materiałów niebezpiecznych, w tym transportu rurociągami, zaopatrywaniu ludności w wodę pitną, zapewnieniu bezpieczeństwa sieci elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;

- 2) plan ustala konieczność uwzględnienia w obszarze objętym planem wymogów obrony cywilnej zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. Ustala następujące zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej - połączenia nieruchomości z drogami publicznymi realizowane będą poprzez organizację odpowiednich zjazdów z dróg publicznych oraz poprzez drogi wewnętrzne niewydzielone w planie możliwe do zrealizowania na terenie **1U**.

2. Plan dopuszcza obsługę działek budowlanych z dróg wewnętrznych niewydziałonych w planie na terenie **1U** z obowiązkiem ustalenia minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających tych dróg nie mniejszej niż 8 m. Przy dokonywaniu podziału wtórnego w celu wyznaczenia dróg 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 terenu w zakresie podziału nieruchomości.

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

4. Dojazd do terenu oznaczonego symbolem **1U** dopuszcza się wyłącznie z przyległych do tego terenu dróg publicznych zlokalizowanych wzdłuż zachodniej i północnej linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu.

5. W zakresie dotyczącym tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu oraz użytkowania budynków:

- 1) brak określenia tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu oraz użytkowania budynków;
- 2) do czasu docelowego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w planie miejscowym dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania zrealizowanego w oparciu o wydane decyzje i pozwolenia.

6. W zakresie wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów:

- 1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową – minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla terenów handlowych – co najmniej 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla terenów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m² – nie mniej niż 20 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 1000m² powierzchni użytkowej;
- 4) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną, składów i magazynów – co najmniej 40 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych lub co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni biurowej oraz co najmniej 1 miejsce parkingowe dla samochodów ciężarowych na każde rozpoczęte 1200 m² powierzchni użytkowej budynków produkcyjnych, składowych i magazynowych;
- 5) dla obiektów hotelowych (realizowanych w ramach usług komercyjnych) – minimum 1 miejsce parkingowe na każde 2 miejsca noclegowe;
- 6) dla obiektów gastronomii – minimum 1 miejsce parkingowe na każde 4 miejsca konsumenne.

7. W obszarze planu nie dopuszcza się garaży wolno stojących.

§ 13. 1. Ustala następujące zasady w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) obowiązek zaopatrzenia terenu w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system sieci uzbrojenia technicznego;
- 2) na terenie **1U** możliwość lokalizacji projektowanych nadziemnych i podziemnych sieci uzbrojenia technicznego;
- 3) możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy kontenerowe stacje telekomunikacyjne, pod warunkiem, że uciążliwość tych obiektów nie będzie wykraczać poza dopuszczalne normy.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) obowiązek zaopatrzenia terenu w wodę z sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i projektowaną rozbudowę sieci wodociągowej stosownie do potrzeb lokalnych lub ujęcie wody ze studni głębinowej na terenie działki w przypadku braku możliwości zaopatrzenia z sieci miejskiej;
- 2) obowiązek uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego przy rozbudowie i budowie wodociągów, w szczególności lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych oraz przygotowania awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych;
- 3) obowiązek zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe w ilościach przekraczających wydajność komunalnej sieci wodociągowej, poprzez budowę zbiorników retencyjnych, zbiorników przeciwpożarowych lub indywidualnych ujęć wody.

3. W zakresie odprowadzania ścieków plan ustala:

- 1) obowiązek odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych docelowo w systemie kanalizacji zbiorczej, poprzez projektowaną sieć kanalizacyjną;
- 2) obowiązek podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków technologicznych – wymóg ich podczyszczenia do parametrów jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do sieci miejskiej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz wprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

- 1) z terenów zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, 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.

5. W zakresie elektroenergetyki plan ustala:

- 1) podstawowe źródła energii elektrycznej stanowią istniejąca sieć napowietrzno – kablowa średniego SN-15kV i niskiego napięcia;

- 2) możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną pozyskiwaną z elektrowni fotowoltaicznych, zlokalizowanych na terenach sąsiednich poza granicami opracowania planu;
- 3) obowiązuje zasilanie odbiorców w energię elektryczną w następujący sposób – na terenach: zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – z sieci kablowej średniego napięcia i kablowo – napowietrznej niskiego napięcia;
- 4) bezpośrednia dostawa energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 5) obowiązuje wymóg lokalizowania stacji transformatorowych SN/nn z dostępem do dróg ogólnodostępnych;
- 6) dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn na terenie przeznaczonym pod zabudowę przy linii rozgraniczającej ulicy pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) do celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej – z lokalnych źródeł ciepła obowiązuje wymóg stosowania paliw ekologicznych tj. zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin (np. gaz, energia elektryczna, olej opałowy niskosiarkowy, węgiel niskosiarkowy), których eksploatacja spełni środowiskowe standardy jakości powietrza;
- 2) możliwość zaopatrzenia w energię cieplną z centralnej ciepłowni miejskiej lub układu ciepłowniczego miasta Łódź, w przypadku zaistnienia przesłanek ekonomicznych dla rozbudowy ww. systemów;
- 3) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko 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 sieci gazowej średniego ciśnienia zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu średniego ciśnienia.

8. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala:

- 1) obowiązek ich segregacji i usuwania w ramach komunalnego, zorganizowanego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych;
- 2) obowiązuje zabezpieczenie miejsca czasowego magazynowania odpadów przed możliwością zanieczyszczenia gleby, ziemi lub wód podziemnych, w tym w szczególności zanieczyszczeń mogących stanowić zagrożenie dla zdrowia ludzi.

DZIAŁ III

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenu w zakresie ich przeznaczenia, użytkowania, podziału i ochrony

§ 14. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U.

1. W zakresie przeznaczenia terenu plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej - usługi komercyjne, usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży większej niż 2 000 m², usługi motoryzacyjne, w tym stacje remontowe i stacje obsługi pojazdów mechanicznych,

myjni samochodowe i stacja paliw, obiekty magazynów i składów oraz obiekty produkcyjne;

- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – wolno stojące budynki towarzyszące dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym, drogi wewnętrzne, parkingi, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu plan ustala zakaz realizacji lokalnych oczyszczalni ścieków.

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

- 1) wielkość powierzchni zabudowy – maksymalnie 55% powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,075 – 1,2;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów oraz budowli – do 16 m;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy garażowej – do 5 m;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej – do 12 m;
- 7) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 22-45°, a także dachów powłokowych wynikających z konstrukcji pokrycia dachowego;
- 8) lokalizację garaży i obiektów gospodarczych w formie wbudowanej w bryłę budynku usługowego lub produkcyjnego, w tym dopuszcza się możliwość budowy budynku parterowego o funkcji garażowej lub gospodarczej w granicy z działką sąsiednią wbudowanego w bryłę budynku usługowego lub produkcyjnego ewentualnie integralnie z nim związanego.

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

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki – 4000 m², z zastrzeżeniem postanowień pkt 5;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki – 30 m, z zastrzeżeniem postanowień pkt 5;
- 3) front nowowydzielonej działki musi mieć bezpośredni dostęp do drogi ogólnodostępnej lub drogi wewnętrznej;
- 4) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi zlokalizowanej wzdłuż wydzielanych działek budowlanych z tolerancją do 10°;
- 5) dopuszcza się możliwość wydzielenia wyłącznie jednej działki z przeznaczeniem pod lokalizację stacji paliw, przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) nowe granice działki budowlanej muszą być równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi, zlokalizowanej wzdłuż wydzielanej działki budowlanej,
 - b) minimalna szerokość frontu nowowydzielonej działki 25 m,
 - c) front nowowydzielonej działki musi mieć bezpośredni dostęp do drogi ogólnodostępnej lub drogi wewnętrznej,
 - d) wielkość nowowydzielonej działki budowlanej nie może być większa niż 2 500 m²;
- 6) obowiązek zapewnienia dla każdej nowo wydzielonej działki bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;

7) 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 poprzez zjazdy na tereny posesji oraz na drogi wewnętrzne z przyległych do terenu dróg publicznych zlokalizowanych wzdłuż zachodniej - ul. Spółdzielcza i północnej linii rozgraniczającej terenu.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 15. 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 2015 r. poz. 199), w następujący sposób - dla terenu oznaczonego symbolem **1U** nie nalicza się stawki procentowej powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu.

§ 16. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza Burmistrzowi Konstanynowa Łódzkiego.

§ 17. Dla obszaru objętego niniejszą Uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstanynowa Łódzkiego przyjętego Uchwałą nr XXXIV/378/09 Rady Miejskiej w Konstanynowie Łódzkim z dnia 19 lutego 2009 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 36, poz. 404 z dnia 28 lutego 2009 r.).

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