

UCHWAŁA NR XIX / 162 / 12
RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM
z dnia 26 kwietnia 2012 roku

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania
przestrzennego miasta Konstąntynowa Łódzkiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901) **Rada Miejska w Konstąntynowie Łódzkim uchwala, co następuje:**

POSTANOWIENIA OGÓLNE
Rozdział 1.

§ 1.1. Uchwała zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstąntynowa Łódzkiego, zwanych dalej planem, składającym się z:

- 1) części tekstowej planu, stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 będący integralnym załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem nr 3 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określone Uchwałą nr IV/20/11 Rady Miejskiej w Konstąntynowie Łódzkim z dnia 2 lutego 2011 roku w sprawie zmiany Uchwały nr XXIX/324/08 Rady Miejskiej w Konstąntynowie Łódzkim z dnia 6 listopada 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konstąntynowa Łódzkiego w *obszarze ograniczonym: od strony południowej ulicą Niesięcin wraz z pasem ulicy, od strony wschodniej zachodnią stroną projektowanej drogi ekspresowej S14, od strony północnej granicą administracyjną miasta Konstąntynów Łódzki, dalej poprzez działkę nr ewid. 232/1 i po zachodniej granicy tej działki w kierunku południowym, a następnie w kierunku zachodnim do ulicy Aleksandrowskiej*

poprzez działki położone wzdłuż ulicy Niesięcin w odległości ok. 150 m od linii regulacyjnej ulicy Niesięcin, w obrębie K-21, przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, będący załącznikiem nr 1 do uchwały.

§ 2. Niniejszy plan, w granicach określonych w § 1, ust. 2, jest zmianą miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Konstaktynowa Łódzkiego podjętych Uchwałą Nr XLI/413/1998 Rady Miejskiej w Konstaktynowie Łódzkim z dnia 18 czerwca 1998 r. oraz Uchwałą Nr XXXIII/315/05 Rady Miejskiej w Konstaktynowie Łódzkim z dnia 29 września 2005 r.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) określenie przeznaczenia terenów oraz ustalenie zasad ich zabudowy i zagospodarowania;
- 2) stworzenie podstaw materialno-prawnych do wydawania decyzji administracyjnych;
- 3) ochrona interesu publicznego, w zakresie komunikacji, inżynierii i ochrony środowiska;
- 4) ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 5) realizacja polityki zrównoważonego rozwoju.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 1000, określony w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiącą akt prawa miejscowego;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu, o których mowa w § 1, ust. 2;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym cyfry oznaczają numer terenu w obszarze, litery oznaczają przeznaczenie podstawowe;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, nie związaną z działalnością produkcyjną;
- 8) **usługach gastronomii** – należy przez to rozumieć funkcjonowanie: restauracji, barów, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, cukierni, placówek gastronomiczno - kulturalno – rekreacyjnych, itp.;
- 9) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców i należące do zadań własnych gminy w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) **celu publicznym** – należy przez to rozumieć cele publiczne w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 11) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 12) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje na danym terenie;
- 13) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe i mogą być realizowane na warunkach określonych w niniejszej uchwale;

- 14) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć część powierzchni działki zajęta przez wszystkie budynki zrealizowane na danej działce, liczone w ich obrysie zewnętrznym;
- 15) **powierzchni użytkowej budynku** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową w rozumieniu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych;
- 16) **terenie biologicznie czynnym** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 17) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 18) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 19) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną odległość w rzucie prostokątnym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku, a najniższym punktem gruntu rodzimego;
- 20) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 21) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę, linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu;
- 22) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki, przylegająca do drogi, z której odbywa się główny wjazd;
- 23) **wskaźniku intensywności zabudowy terenu lub działki** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków liczonej w zewnętrznym obrysie ścian, bez uwzględniania balkonów loggii i tarasów, do powierzchni odpowiednio terenu lub działki, na której usytuowane są te budynki;
- 24) **stanowisku archeologicznym** – należy przez to rozumieć obszar w granicach, którego znajdują się zabytki archeologiczne o znanej lokalizacji;
- 25) **konserwatorskiej strefie ochrony archeologicznej** – należy przez to rozumieć strefę obejmującą obszary znanych oraz nieodkrytych stanowisk archeologicznych;
- 26) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji wszelkich prac ziemnych i analizie odkrywanych nawarstwień w wykopach budowlanych w odniesieniu do obszarów inwestycji, na których nie zostały dotąd zlokalizowane stanowiska archeologiczne, ale istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się tam znajdować;
- 27) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym powierzchnia ogrodzenia nie przysłonięta przez jego trwałe elementy stanowi co najmniej 40 % powierzchni całkowitej ogrodzenia.

USTALENIA PLANU

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 5. 1. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Ze względu na brak konieczności wprowadzenia ustaleń w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

3. Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów tymczasowych na potrzeby budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

§ 6.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) stanowisko archeologiczne;
- 5) konserwatorska strefa ochrony archeologicznej;
- 6) przeznaczenie terenów.

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

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

- 1) **KD-G** – tereny drogi klasy głównej;
- 2) **KD-Z** – teren drogi klasy zbiorczej;
- 3) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 5) **UP** – teren zabudowy usług publicznych;
- 6) **P/U** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej.

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

- 1) plan ustala lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) linie zabudowy, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują dla budynków i budowli infrastruktury technicznej;

- 3) plan dopuszcza lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu;
- 4) plan zakazuje lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 5) na terenach, na których plan dopuszcza zabudowę, o ile zapisy planu nie stanowią inaczej, obowiązuje:
 - a) zakaz stosowania wykończeniowych materiałów typu siding i blacha trapezowa na terenach oznaczonych symbolami **1U, 2MN i 4UP**,
 - b) zakaz stosowania papy i blachy dachówkopodobnej, jako materiału pokrycia dachu na terenach oznaczonych symbolami **1U, 2MN i 4UP**,
 - c) dopuszczenie obiektów małej architektury,
 - d) dopuszczenie lokalizowania kolektorów słonecznych,
 - e) zakaz lokalizacji reklam w liniach rozgraniczających dróg,
 - f) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących – wielkopowierzchniowych (tzw. billboardów) i reklam wielkopowierzchniowych na budynkach i ogrodzeniach,
 - g) zakaz lokalizacji reklam przysłaniających otwory okienne, a w przypadku tablic reklamowych i billboardów, w odległości mniejszej niż 2 m od okien budynków,
 - h) zakaz podświetlania reklam w sposób mogący powodować uciążliwości i osłepienie kierujących, poruszających się po drogach publicznych,
 - i) dopuszczenie lokalizacji reklam z zastrzeżeniem zakazu, o którym mowa w lit. f) i g) o łącznej powierzchni nie większej niż 0,5 m² na 500 m² powierzchni działki, na której jest zlokalizowana,
 - j) ograniczenia, o których mowa w lit. i) nie dotyczą tablic informujących o prowadzonej na posesji działalności gospodarczej o ile powierzchnia tablicy nie przekracza 0,1 m² na jedną działalność, oraz tablic pamiątkowych i informacyjnych niezwiązanych z reklamą działalności gospodarczej;
- 6) obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych,
 - b) ustala się stosowanie ogrodzeń ażurowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 - c) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości większej niż 1,8 m, za wyjątkiem ogrodzeń mających pełnić funkcję ochrony przed hałasem – ekranów akustycznych na terenach oznaczonych symbolami **1U, 2MN i 4UP**.

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

- 1) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN** przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) pozostałe tereny nie wymienione w pkt 1 nie są objęte ochroną przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek przebudowy rowów melioracyjnych i urządzeń drenażowych, w sposób umożliwiający ich prawidłowe funkcjonowanie oraz zapewniający swobodny przepływ wód, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) po zmianie sposobu użytkowania zmeliorowanych gruntów – w celu wykreślenia z ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów powierzchni zajętej pod zabudowę, obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) zakaz dokonywania makroniwelacji terenu, za wyjątkiem niwelacji niezbędnych do przeprowadzenia inwestycji infrastrukturalnych i drogowych;

- 6) ograniczenie uciążliwości dla środowiska poprzez stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających emisję zanieczyszczeń, hałasu, promieniowania;
- 7) na terenach objętych planem, plan zakazuje przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 8 i 9;
- 8) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem P/U, dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu i oddziaływania na środowisko oraz przedsięwzięcia, dla których odstąpiono od sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 9 i 10;
- 9) ustalenia, o których mowa w pkt 7 i 8, nie dotyczą inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych;
- 10) na terenach objętych planem, zakazuje się lokalizowania składowisk odpadów oraz punktów do zbierania lub przeładunku odpadów, w tym złomu;
- 11) zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu, cieków wodnych i rowów, za wyjątkiem niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych zgodnie z zapisami określonymi w uchwale.

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

- 1) ochronę konserwatorską zabytków archeologicznych to jest:
 - a) stanowiska archeologicznego nr ewid. AZP 66-50/N2,
 - b) konserwatorką strefę ochrony archeologicznej;
- 2) dla stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a, obowiązuje:
 - a) przeprowadzenie badań archeologicznych przed wydaniem pozwolenia na budowę, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków,
 - b) na prowadzenie badań archeologicznych należy uzyskać pozwolenie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, o które należy wystąpić najpóźniej 21 dni przed rozpoczęciem badań;
- 3) dla konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej obowiązuje:
 - a) przeprowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach związanych ze zmianą zagospodarowania terenu tam gdzie prowadzone będą roboty ziemne, przy czym na prowadzenie nadzoru archeologicznego należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, o które należy wystąpić nie później niż na 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji,
 - b) w przypadku natrafienia podczas prac ziemnych na przedmiot o cechach zabytku należy wstrzymać wszelkie roboty budowlane, teren udostępnić do badań archeologicznych, oznaczyć i zabezpieczyć przedmiot oraz miejsce jego odkrycia, a także powiadomić o tym fakcie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 4) przy wszystkich inwestycjach liniowych dłuższych niż 50 m i szerszych niż 50 cm, wymagających prac ziemnych na całym terenie objętym planem należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków konieczność przeprowadzenia prac archeologicznych.

§ 11. W zakresie podziału nieruchomości plan ustala:

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

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

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe w zakresie uzbrojenia

§ 12.1. Plan ustala obsługę obszaru w zakresie infrastruktury technicznej z sieci istniejących i projektowanych.

2. Plan ustala realizację nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z możliwością odstępstwa od tej zasady w sytuacji, gdy warunki terenowe, techniczne lub przesłanki ekonomiczne warunkują ich prowadzenie na innych terenach.

3. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze, produkcyjne i przeciwpożarowe z ogólnodostępnej sieci wodociągowej;
- 2) zasilanie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej połączonej z magistralami;
- 3) doprowadzenie wody do wyznaczonych terenów rozwojowych następować będzie poprzez rozbudowę sieci wodociągowej według warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 4) przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie **odprowadzania ścieków** plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków poprzez ogólnodostępną sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) odbiornikami ścieków będą główne kolektory miejskie doprowadzające ścieki do Grupowej Oczyszczalni Ścieków;
- 3) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej realizowana zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków w miejscu gdzie nie ma możliwości poprowadzenia kanalizacji grawitacyjnej;
- 5) ścieki odprowadzane do kanalizacji powinny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych;
- 6) obowiązek podłączenia terenów przeznaczonych pod nowe inwestycje, do projektowanej kanalizacji sanitarnej;
- 7) dla terenów nieskanalizowanych do czasu realizacji sieci kanalizacji plan dopuszcza jako rozwiązanie tymczasowe odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników na ścieki;
- 8) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 9) plan ustala główny kierunek odprowadzania wód opadowych i roztopowych do rzeki Jasieniec;
- 10) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej;
- 11) wody opadowe z dachów budynków powinny być odprowadzane powierzchniowo i zagospodarowane na działce, plan dopuszcza gromadzenie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych na terenie działek;
- 12) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych do kanalizacji deszczowej wyłącznie w tej ilości wód opadowych, która nie może być zagospodarowana na działce ze względu na niewystarczające warunki gruntowo-wodne;

- 13) w przypadku realizacji nowych ulic zaleca się stosowanie alternatywnych metod związanych z lokalną infiltracją przy użyciu rowów i niecek infiltracyjno-retencyjnych, w celu odprowadzania wód opadowych;
- 14) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed odprowadzeniem z terenów w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości, określonych w przepisach odrębnych;
- 15) wszystkie rozwiązania z zakresu odwodnienia powinny zabezpieczać czystość odbiorników: wód powierzchniowych i gleby, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami; dla zlewni potencjalnie zanieczyszczonych (tereny produkcyjne, składowe, magazyny, stacje paliw, parkingi o powierzchni $>0,1$ ha, place postojowe, drogi o kategorii dróg krajowych i wojewódzkich) zapewnić należy podczyszczenie spływów deszczowych przed ich wprowadzeniem do kanalizacji miejskiej, z lokalizacją urządzeń oczyszczających w terenach, do których inwestor ma tytuł prawny;
- 16) obowiązek stosowania metod utwardzania terenu o jak najniższym stopniu uszczelnienia, za wyjątkiem dróg wewnętrznych.

5. W zakresie zasilania w energię elektryczną plan ustala:

- 1) podstawowe zasilanie w energię elektryczną z sieci napowietrznych i kablowych zasilanych ze stacji transformatorowo-rozdzielczych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) możliwość realizacji sieci elektroenergetycznych napowietrznych wyłącznie dla sieci o napięciu równym lub niższym 15 kV;
- 3) możliwość realizacji stacji transformatorowych 15/04 kV na terenach przeznaczonych pod zabudowę, przy linii rozgraniczającej ulicy z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej;
- 4) możliwość realizacji stacji transformatorowych 15/04 kV w liniach rozgraniczających ulic w formie stacji słupowych;
- 5) możliwość realizacji stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczającymi ulic w formie stacji wnetrzowych;
- 6) plan wyznacza strefę ograniczenia zagospodarowania terenów wynikającą z przebiegu napowietrznych sieci elektroenergetycznych 15 kV o szerokości 6 m od skrajnego przewodu sieci;
- 7) zakaz lokalizacji zabudowy mającej pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi w strefie ograniczenia zagospodarowania terenów wynikającej z przebiegu napowietrznych sieci elektroenergetycznych.

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

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej położonej w ulicy Niesięcin oraz poprzez rozbudowaną sieć lokalizowaną w liniach rozgraniczających ulic zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) plan wyznacza strefy ograniczenia zagospodarowania terenów wynikające z przebiegu sieci gazowej:
 - a) dla sieci o średnicy do DN 200 włącznie, szerokość strefy po 1,5 m od skrajnego przewodu sieci,
 - b) dla sieci o średnicy DN 300 szerokość strefy po 20 m od skrajnego przewodu sieci;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy mającej pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi w strefie ograniczenia zagospodarowania terenów wynikająca z przebiegu sieci gazowej.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej poprzez dowiązanie się do sieci zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego;
- 2) dla nowo lokalizowanych budynków plan dopuszcza możliwość zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem bezpiecznych ekologicznie źródeł ciepła, odpowiadającym przepisom z zakresu ochrony środowiska i przepisów energetycznych;
- 3) w przypadku przebudowy lub remontu instalacji istniejących budynków, obowiązuje sukcesywna wymiana palenisk na zasilane z ekologicznych źródeł ciepła z wykorzystaniem energii elektrycznej i odnawialnej, gazu i oleju opałowego lekkiego oraz niskoemisyjnych źródeł ciepła posiadających certyfikaty na „znak bezpieczeństwa ekologicznego”.

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

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

- 1) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny lub mieszkanie, a w przypadku lokalizacji ponadto usług, dodatkowo nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- 2) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych;
- 3) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej budynków produkcyjnych, składowych i magazynowych.

§ 13. W zakresie **ochrony ludności w sytuacjach kryzysowych**, plan ustala obowiązek dostosowania do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 14. W zakresie **gospodarki odpadami komunalnymi** plan ustala:

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

§ 15.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KD-G**, **KD-Z** i **UP** plan wyznacza jako tereny pod inwestycje celu publicznego.

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

3. Plan dopuszcza możliwość lokalizacji, poza pasem jezdnym, obiektów małej architektury, wiat przystankowych i zieleni, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 16.1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w formie wolnostojącej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające plan ustala możliwość realizacji usług w budynkach mieszkalnych lub samodzielnych budynkach, stanowiących nie więcej niż 30 % powierzchni zabudowy przeznaczonej pod funkcję mieszkaniową.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 i 2, plan ustala następujące parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;
- 2) liczba kondygnacji nie większa niż 2, w tym poddasze użytkowe;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,7;
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35 % powierzchni działki;
- 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 50 % powierzchni działki;
- 6) dachy, co najmniej dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci 20°- 45° dla budynków mieszkalnych i usługowych;
- 7) zakaz realizacji dachów i elewacji w jaskrawych kolorach;
- 8) obowiązek stosowania barw pastelowych dla elewacji budynków;
- 9) wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejsza niż 1000 m² i szerokości frontu działki nie mniejszej niż 18 m;
- 10) plan dopuszcza nadbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy w granicach nieprzekraczalnej linii zabudowy.

4. Działki zlokalizowane na terenie, o którym mowa w ust. 1, nie posiadające cech działki budowlanej należy funkcjonalnie połączyć i wspólnie zagospodarować z przylegającą działką posiadającą dostęp do drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KD-Z** lub z drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem lub z dróg wewnętrznych.

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

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

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 5 m;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m²;
- 3) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan dopuszcza realizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce.

8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 10 pkt 3.

9. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej **2KD-Z** oraz poprzez drogi wewnętrzne.

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

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację obiektów usługowych dla prowadzenia działalności w zakresie np. handlu, gastronomii, usług rzemieślniczych, bankowości.

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

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
- 2) liczba kondygnacji nie większa niż 3, w tym poddasze użytkowe;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,5;
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50 % powierzchni działki;
- 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki;
- 6) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45° dla budynków usługowych,
- 7) zakaz realizacji dachów i elewacji w jaskrawych kolorach;
- 8) obowiązek stosowania barw pastelowych dla elewacji budynków;
- 9) wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejsza niż 1500 m² i szerokości frontu działki nie mniejszej niż 20 m;
- 10) plan dopuszcza nadbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy w granicach nieprzekraczalnej linii zabudowy.

4. Działki zlokalizowane na terenie, o którym mowa w ust. 1, nie posiadające cech działki budowlanej należy funkcjonalnie połączyć i wspólnie zagospodarować z przylegającą działką posiadającą dostęp do drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KD-Z** lub z drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem lub z dróg wewnętrznych.

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

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

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 5 m;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m²;
- 3) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 10 pkt 3.

8. Dla terenu, o których mowa w ust. 1, plan ustala obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej **2KD-Z** oraz poprzez drogi wewnętrzne.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4UP** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod usługi publiczne.

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

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;
- 2) liczba kondygnacji nie większa niż 2;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1;

- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50 % powierzchni działki;
- 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki;
- 6) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°;
- 7) wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejsza niż 1400 m²;
- 8) plan dopuszcza nadbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy w granicach nieprzekraczalnej linii zabudowy.

3. Dla terenu, o których mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 12 ust. 10 pkt 2, przy czym plan dopuszcza ich realizację w formie placów postojowych.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust 1, obowiązują ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 10 pkt 3.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej **2KD-Z**.

§ 19. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **3P/U** i **5P/U** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod zabudowę produkcyjno - usługową.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza lokalizację zabudowy składowo-magazynowej.

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

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
- 2) dopuszcza się podwyższenie o nie więcej niż 2 m wyodrębnionych części budynków produkcyjnych, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji;
- 3) liczba kondygnacji nie większa niż 4;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1;
- 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70 % powierzchni działki;
- 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki;
- 7) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 30°;
- 8) wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejsza niż 5000 m² i szerokości frontu działki nie mniejszej niż 35 m;
- 9) plan dopuszcza nadbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy w granicach obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy.

4. Dla terenów, o których mowa w ust 1, plan dopuszcza lokalizację budynków na granicy działki, pod warunkiem, że budynek będzie stykał się z innym budynkiem o tej samej funkcji zlokalizowanym na działce sąsiedniej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

5. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3P/U**, plan wprowadza obowiązek zagospodarowania zielenią w postaci drzew i krzewów, pasa o szerokości nie mniejszej niż 10 m, wzdłuż linii rozgraniczających z terenami **2MN** i **4UP**.

6. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **5P/U**, plan wprowadza obowiązek zagospodarowania zielenią w postaci drzew i krzewów, pasa o szerokości nie mniejszej niż 10 m, wzdłuż linii rozgraniczających z terenem **2MN**.

7. Działki zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3P/U** nie posiadające cech działki budowlanej należy funkcjonalnie połączyć i wspólnie zagospodarować z przylegającą działką posiadającą dostęp do drogi **2KD-Z**.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 12 ust. 10 pkt 2 i 3, przy czym plan dopuszcza ich realizację w formie garaży wbudowanych w bryły budynków oraz placów postojowych.

9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3P/U**, obowiązują ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 10 pkt 2.

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 10 pkt 3.

11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3P/U** z przyległej drogi **2KD-Z**;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5P/U** z drogi **2KD-Z** poprzez teren **2MN**;
- 3) w przypadku połączenia terenu **3P/U** z terenem **5P/U** obsługa komunikacyjna z przyległej drogi **2KD-Z**;

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

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

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

3. Dla drogi, o której mowa w ust. 1 będącej poszerzeniem drogi klasy głównej, znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem, ustala się zakaz realizacji zjazdów z drogi;

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

§ 21. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KD-Z** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod drogę klasy zbiorczej.

2. Szerokość pasa drogowego drogi, o której mowa w ust.1, zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem, iż południowa część pasa drogowego zlokalizowana jest poza granicami obszaru objętego planem.

3. Dla drogi, o której mowa w ust. 1, plan ustala:

- 1) obowiązek realizacji drogi jednojezdniowej o dwóch pasach ruchu;
- 2) możliwość realizacji drogowych obiektów inżynierskich;

4. Dla drogi, o której mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 10 pkt 3;

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

Rozdział 6.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 22. 1. W związku ze wzrostem wartości nieruchomości położonych w obszarze objętym planem, plan określa stawki procentowe służące pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla terenów oznaczonych symbolami **1U**, **2MN**, **3P/U** i **5P/U** w wysokości 30%.

2. Dla pozostałych terenów nie określa się wzrostu wartości nieruchomości.

3. Wzrost wartości nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy fragmentów terenów przeznaczonych pod zabudowę w obszarach objętych Uchwałą nr XLI/413/1998 Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim z dnia 18 czerwca 1998 r. oraz Uchwałą nr XXXIII/315/05 Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim z dnia 29 września 2005 r.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Konstancyna Łódzkiego.

§ 24. Z chwilą wejścia w życie planu tracą moc, w granicach obszaru objętego planem, ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego podjęte Uchwałą nr XLI/413/1998 Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim z dnia 18 czerwca 1998 r. oraz Uchwałą nr XXXIII/315/05 Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim z dnia 29 września 2005 r.

§ 25. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz zamieszczeniu na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miasta.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**Przewodniczący Rady Miejskiej
w Konstancynie Łódzkim**

/ - / Andrzej Owczarek