

**Uchwała Nr XIX/216/2000**  
**Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim**  
**z dnia 6 kwietnia 2000 r**  
**w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu ogólnego**  
**zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynowa Łódzkiego**

Działając na podstawie art. 26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym / tekst jednolity Dz. U. Nr 15 poz. 139 z 1999 r. ze zmianami /, w związku z art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy o samorządzie gminnym / tekst jednolity Dz. U. Nr 13 z 1996 r. poz. 74 ze zmianami/ w związku z **Uchwałą Nr VII/75/99 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 14 kwietnia 1999r.** w sprawie przystąpienia do opracowania zmian planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynowa Łódzkiego, zatwierdzonego Uchwałą RM Nr XVIII /117/92 z dnia 28 lutego 1992 r.

**Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkim uchwała co następuje:**

**ROZDZIAŁ I**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynowa Łódzkiego obejmują obszar położony w północnej części miasta. W rejonie ulic: Krętej i Niesięcin, do granic administracyjnych miasta.
2. Przebieg granicy obszaru objętego planem przedstawiono na Rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest umożliwienie realizacji budownictwa usługowego i mieszkaniowego prowadzącej do intensyfikacji zabudowy, przy minimalizacji wzajemnych konfliktów i umożliwienie racjonalnej działalności inwestycyjnej.

**§ 3**

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
  - 1) tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej dla właściciela oznaczone na rysunku planu symbolami **U,M**,
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczone na rysunku planu symbolem **MN,U**,
  - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług i zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN,U,MR**,
  - 4) tereny upraw rolnych oznaczone na rysunku planu symbolem **RP**,
  - 5) tereny komunikacji (ulic) oznaczone na rysunku planu symbolem **K**,
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala przeznaczenie podstawowe, w dalszych ustaleniach określa przeznaczenie uzupełniające oraz warunki jego dopuszczenia.

#### § 4

1. Integralną częścią planu jest Rysunek planu, stanowiący załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej Uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, w tym linie rozgraniczające ulic,
  - 3) istniejące, wybrane podziały – adaptowane,
  - 4) proponowane podziały wtórne,
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy frontowej,
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy od uzbrojenia

#### § 5

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w granicach poszczególnych działek i projektowanych podziałów wtórnych z uwzględnieniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej.

#### § 6

Ilekróć w niniejszej Uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Konstaktynowa Łódzkiego, stanowiące przepis gminny obejmujące obszar określony w § 1 uchwały,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek wykonany na aktualnej mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1 : 1000 , stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 4) terenie - należy przez to rozumieć teren, o ustalonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolami literowym,
- 5) działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomość lub taką jej część, która położona jest w granicach terenu przeznaczonego w planie na cele budowlane,
- 6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które powinno przeważać na danym terenie,
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć określone dopuszczone rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 8) usługach lub rzemiośle nieuciążliwym - należy przez to rozumieć prowadzenie działalności gospodarczej nie wywołującej zjawisk fizycznych lub stanów utrudniających życie albo dokuczliwych dla środowiska,
- 9) nieprzekraczalny procent zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowanej do powierzchni działki budowlanej,
- 10) budynkach przebudowywanych - należy przez to rozumieć budynki, w których przeprowadza się działania zmieniające zarówno wnętrze jak i bryłę budynku,

- 11) budynkach modernizowanych - należy przez to rozumieć budynki, w których dokonuje się przekształcenia w ramach istniejącej bryły budynku,
- 12) budynkach adaptowanych - należy przez to rozumieć zachowanie stanu istniejącego z możliwością uzupełnień technicznych,
- 13) budynkach rozbudowywanych - należy przez to rozumieć budynki, w których powiększa się ich kubaturę.

## § 7

1. Obszar położony w granicach planu jest podzielony na tereny o różnym przeznaczeniu.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 są wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowymi.

## Rozdział II

### Ustalenia szczegółowe obowiązujące dla całego obszaru opracowania

## § 8

Dla obszaru opracowania ustala zakazy:

- 1) lokalizowania nowych inwestycji z zakresu szczególnie szkodliwych dla środowiska lub mogących pogorszyć stan środowiska (Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dn. 14.07.1998 - Dz.U. nr 93, poz.589). W przypadku istniejących inwestycji na przedmiotowym obszarze, a wymienionych w aktualnym Rozporządzeniu M.O.Śr.Z.N.i L należy w przypadku ich modernizacji lub rozbudowy wykonać ocenę oddziaływania na środowisko,
- 2) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowo-produkcyjnej, uciążliwej, mogącej powodować:
  - a) przekroczenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonej na planie symbolem MN,U; MN,U,MR; U,M dopuszczalnego poziomu hałasu w porze dziennej 50 dB(A), a w porze nocnej 40 dB(A) (Rozporządzenie M.O.Śr.Z.N.i L z 13.05.1998 r. – Dz.U. nr 66, poz. 436),
  - b) przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń dla emisji zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego na granicach działek, w tym z procesów technologicznych,
  - c) emisję zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
  - d) w przypadku powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości stanowić mogą zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska, obowiązek czasowego przechowywania w szczelnych pojemnikach na terenie działki i transportowania do zakładów przetwórczych, a części nie nadające się do wykorzystania na miejsce składowania specjalnie dla tych odpadów wyznaczonych ,
  - e) wytwarzanie agresywnych ścieków technologicznych,
- 3) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu,
- 4) przystąpienia do budowy na terenach zmeliorowanych, przed przebudową istniejących urządzeń melioracyjnych gwarantującą działanie sieci drenarskiej na terenach sąsiednich – warunki przebudowy należy uzgodnić z odpowiednim organem,
- 5) wprowadzania nowej zabudowy przed wykonaniem podstawowych elementów

infrastruktury technicznej (kanalizacja).

## § 9

Dla całego obszaru opracowania objętego plan ustala obowiązki:

- 1) gromadzenia odpadów stałych w pojemnikach na terenie działek oraz ich usuwania w systemie oczyszczania stosowanym w gospodarce komunalnej miasta,
- 2) obsługi komunikacyjnej działek z wyznaczonych w planie ulic,
- 3) realizacji odpowiedniej liczby miejsc parkingowych i garaży w ramach wyznaczonych terenów budowlanych,
- 4) lokalizowania budynków wyłącznie w ramach terenów budowlanych wewnątrz nieprzekraczalnych linii zabudowy – przepisów tych nie stosuje się do budynków stacji transformatorowych,
- 5) używania dla celów grzewczych i technologicznych ekologicznych nośników energii (gaz, olej, energia elektryczna).
- 6) zachowania istniejącej zieleni.

## Rozdział III

### Ustalenia szczegółowe obowiązujące dla poszczególnych terenów

## § 10

1. Wyznacza **tereny usług** oznaczone na rysunku planu symbolem – **U,M**, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługowo-produkcyjną z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej dla właściciela.
2. Prowadzenie działalności gospodarczej, o której mowa w ust. 1 jest możliwe pod warunkiem, że uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie wykracza poza granice działki, w myśl obowiązujących przepisów z wyłączeniem prowadzenia działalności związanej z emisją odorów oraz handlu opałem i cementem.
3. Dla istniejących budynków ustala:
  - 1) adaptacje istniejącej zabudowy usługowo-produkcyjnej (budynków gospodarczych, garaży itp.) i mieszkaniowej,
  - 2) dla budynków adaptowanych dopuszcza bieżące remonty i modernizacje, w przypadku przebudowy i rozbudowy obowiązek lokalizacji i kształtowania bryły budynku zgodnie z ustaleniami jak dla budynków nowych.
4. W stosunku do nowej zabudowy oraz budynków przebudowywanych i rozbudowywanych ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) budynki usługowo-produkcyjnej, mieszkalne i gospodarcze mogą być lokalizowane wyłącznie wewnątrz terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy frontowej,
  - 2) ustala nieprzekraczalny procent zabudowy 70 % powierzchni działki,
  - 3) ustala realizację zabudowy w ramach istniejących podziałów,
  - 4) ustala charakter zabudowy mieszkalnej wolnostojącej,

- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość budynków usługowo-produkcyjnych 2 kondygnacje z ewentualnym podpiwniczeniem,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym) i ewentualnie podpiwniczeniem, z dachem dwuspadowym lub wielospadowym o kącie nachylenia  $40^{\circ}$ - $50^{\circ}$ ,
  - c) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2.0 m wg. decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, dążąc do ich ujednoczenia od frontu, sytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej ulicy, z wyłączeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

## §11

1. Wyznacza **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług – MN,U** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację obiektów usługowych dla prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie handlu, rzemiosła usługowego lub wytwórczego oraz budynków gospodarczych i garaży.
3. Prowadzenie działalności gospodarczej, o której mowa w ust. 2 jest możliwe pod warunkiem, że uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie wykracza poza granice działki, w rozumieniu obowiązujących przepisów z wyłączeniem lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych i mogących pogorszyć stan środowiska w myśl obowiązujących przepisów.
4. Dla istniejących budynków ustala:
  - 1) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, budynków gospodarczych i garaży,
  - 2) dla budynków adaptowanych dopuszcza bieżące remonty i modernizacje, w przypadku przebudowy i rozbudowy obowiązek lokalizacji i kształtowania bryły budynków zgodnie z ustaleniami jak dla budynków nowych .
5. W stosunku do nowej zabudowy oraz budynków przebudowywanych i rozbudowywanych ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :
  - 1) budynki mieszkalne, usługowe i gospodarcze mogą być lokalizowane wyłącznie wewnątrz terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust.1 z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy frontowej,
  - 2) ustala nieprzekraczalny procent zabudowy - 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - 3) dopuszcza lokalizacje usług również jako wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego,
  - 4) ustala realizację zabudowy w ramach istniejących podziałów , dopuszcza podział wtórny, jak na rysunku planu,
  - 5) ustala charakter zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej jako wolnostojącej,
  - 6) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 3 kondygnacje (2 kond. z poddaszem użytkowym i ewentualnie podpiwniczeniem) z dachem dwuspadowym o kącie nachylenia  $40^{\circ}$  -  $50^{\circ}$  i kalenicą równoległą do ulicy,
    - b) maksymalna wysokość obiektów usługowych, budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja z możliwością podpiwniczenia,

- c) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2.0 m wgł. decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, dążąc do ich ujednoczenia od frontu, sytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej ulicy, z wyłączeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
- 7) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza realizację zabudowy wielorodzinnej nieprzekraczalnej wysokości 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym) z ewentualnym podpiwniczeniem, z dachem dwuspadowym lub wielospadowym o kącie nachylenia 40<sup>o</sup>-50<sup>o</sup>, nawiązującej w charakterze do sąsiadującej zabudowy jednorodzinnej z zabezpieczeniem wystarczającej ilości miejsc parkingowych lub garaży.

## § 12

1. Wyznacza **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług i zabudowy zagrodowej – MN,U,MR** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zagrodową, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza w zakresie przeznaczenie uzupełniającego lokalizację obiektów usługowych dla prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie handlu, rzemiosła usługowego lub wytwórczego oraz budynków gospodarczych i garaży.
3. Prowadzenie działalności gospodarczej, o której mowa w ust. 2 jest możliwe pod warunkiem, że uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie wykracza poza granice działki, w myśl obowiązujących przepisów z wyłączeniem prowadzenia działalności związanej z emisją odorów oraz handlu opałem i cementem.
4. Dla istniejących budynków ustala:
  - 1) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, usługowej, budynków gospodarczych i garaży,
  - 2) dla budynków adaptowanych dopuszcza bieżące remonty i modernizacje, w przypadku przebudowy i rozbudowy obowiązek lokalizacji i kształtowania bryły budynków zgodnie z ustaleniami jak dla budynków nowych .
5. W stosunku do nowej zabudowy oraz budynków przebudowywanych i rozbudowywanych ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :
  - 1) budynki mieszkalne, usługowe i gospodarcze mogą być lokalizowane wyłącznie wewnątrz terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust.1 z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy frontowej,
  - 2)ustala nieprzekraczalny procent zabudowy - 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - 3) dopuszcza lokalizacje usług również jako wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego,
  - 4) ustala realizacje zabudowy w ramach istniejących podziałów , dopuszcza podziały wtórne, jak na rysunku planu, dopuszcza również scalanie działek (łączenie),
  - 5) ustala charakter zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej jako wolnostojący,
  - 6) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 3 kondygnacje (2 kond. z poddaszem użytkowym i ewentualnie podpiwniczeniem) z dachem dwuspadowym o kącie nachylenia 40<sup>o</sup>- 50<sup>o</sup>,

- b) maksymalna wysokość obiektów usługowych, budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja z możliwością podpiwniczenia,
- c) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2.0 m wgł. decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, dążąc do ich ujednolicenia od frontu, sytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej ulicy z wyłączeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

### § 13

1. Wyznacza **tereny upraw rolnych - RP** z podstawowym przeznaczeniem uprawy rolne.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala:
  - 1) zakaz jakiegokolwiek zabudowy,
  - 2) dopuszcza niezbędne dla potrzeb lokalnych elementy infrastruktury technicznej, jeżeli nie ma możliwości usytuowania tych elementów w pasach ulicznych i na wyznaczonych terenach budowlanych i nie spowodują uciążliwości dla środowiska,
  - 3) adaptacje istniejącej zieleni śródpolnej,
  - 4) adaptacje rowów odwadniających i urządzeń melioracyjnych z obowiązkiem ich udostępnienia.

### § 14

#### Komunikacja

1. Plan utrzymuje ustalony w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta układ i klasyfikacje ulic – ulicy Niesięcin Z, ulicy Krętej Z.
2. Wyznacza teren ulicy Krętej, zbiorczej – 1KZ . Ustala szerokość w liniach rozgraniczających 20.0 m, szerokość jezdni 7.0 m.
2. Wyznacza teren ulicy Niesięcin , zbiorczej 2KZ . Ustala szerokość w liniach rozgraniczających 20 m, szerokość jezdni 7.0 m.
4. Wyznacza tereny istniejących adaptowanych dróg gospodarczych. Ustala szerokość w liniach rozgraniczających: 5.0 i 6.0 m zgodnie z rysunkiem planu.
5. Na terenach ulic dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizacje:
  - 1) urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 2) zieleni osłonowej pod warunkiem nie utrudniania ruchu (kołowego i pieszego).

## Rozdział IV

### Infrastruktura techniczna

### § 20

W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej na tym terenie miejskiej sieci wodociągowej 150 mm oraz przez ewentualną rozbudowę sieci rozdzielczej stosownie do potrzeb lokalnych, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestora sieci,
- 2) trasy projektowanych wodociągów w liniach rozgraniczających ulic, poza pasem jezdni.

## § 20

W zakresie **odprowadzenia ścieków sanitarnych** ustala:

- 1) obowiązek docelowego odprowadzenia ścieków sanitarnych w systemie kanalizacji miejskiej w oparciu o projektowany w dolinie rzeki Jasieniec kolektor sanitarny, jako przedłużenie istniejącego kolektora  $\varnothing 0.50$  m w ul. Wolności na wysokości ul. Polnej,
- 2) projektowane kanały sytuować w liniach rozgraniczających ulic,
- 3) do czasu realizacji systemu sieciowego kanalizacji dopuszcza odprowadzenie ścieków sanitarnych z poszczególnych posesji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem nieczystości taborem asenizacyjnym.

## § 21

W zakresie **odprowadzenia wód opadowych** ustala:

- 1) odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo z północnych terenów do rzeki Lubczyny, a z południowej części do rzeki Jasieniec i jej dopływów,
- 2) istniejące urządzenia i rowy melioracyjne nie powinny być likwidowane, a ich właściwe utrzymanie w dobrym stanie technicznym spoczywa na ich właścicielach. W przypadku przekształcenia istniejących urządzeń melioracyjnych lub rowów należy je tak przeprojektować aby zapewnić właściwy odpływ wód zbieranych tymi sieciami i urządzeniami drenarskimi lub rowami. Projekty tych zmian każdorazowo powinny być uzgadniane z odpowiednim organem.

## § 22

W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala :

- 1) zasilanie odbiorców z sieci elektroenergetycznej prowadzonej w liniach rozgraniczających ulic,
- 2) rozbudowy liniowych odcinków sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym,
- 3) należy się liczyć z koniecznością budowy nowej stacji trafo 15/0,4 kV przy zapotrzebowaniu mocy powyżej 40 kW.

## § 23

W zakresie **zaopatrzenia w gaz ziemny** ustala, że podstawą będzie istniejący gazociąg średniego ciśnienia w ulicach Krętej i Niesięcin.

## § 24

W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala, że zaopatrzenie ze źródeł lokalnych wbudowanych, bezpiecznych ekologicznie tj. opalanych gazem przewodowym, olejem opałowym niskosiarkowym bądź energią elektryczną.

## § 25

W zakresie **telekomunikacji** ustala, że zaopatrzenie w łącza telefoniczne z sieci istniejącej i projektowanej w liniach rozgraniczających ulic.

## Rozdział V

### Ustalenia przejściowe i końcowe

## § 26

W wyniku uchwalenia planu w obszarze objętym zmianami określa następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości służące pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U, M; MN, U; MN, U, MR – **15%**.

## § 27

W granicach obszaru objętego (zmianami) planem traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynowa Łódzkiego zatwierdzony Uchwałą Nr XVIII/117/92 RM z dnia 28 lutego 1992 r.

## § 28

Wykonanie niniejszej uchwały powierza Zarządowi Miasta Konstantynowa Łódzkiego.

## § 29

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