

**UCHWAŁA NR XXXVI/292/13  
RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM**

z dnia 24 października 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części  
obszaru miasta Konstantinowa Łódzkiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 549, poz. 645) oraz art. 14 ust. 8, 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 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405) **Rada Miejska w Konstantinowie Łódzkim uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru o powierzchni około 0.9 ha, obejmującego działki o numerach ewidencyjnych 135/1, 135/4 oraz część działki nr 134 przy ul. Kolejowej, położonego w obrębie K-13, w Konstantinowie Łódzkim.

2. Granice obszaru objętego planem, określone w załączniku graficznym do Uchwały nr XXIII/192/12 Rady Miejskiej w Konstantinowie Łódzkim z dnia 30 sierpnia 2012 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego – wyznaczają:

- 1) od północy: granice działek o numerach ewidencyjnych 135/1, 135/4;
- 2) od wschodu: granice działek o numerach ewidencyjnych 134, 135/1, 135/4;
- 3) od zachodu: granica działki o numerze ewidencyjnym 135/4, dalej granica obszaru objętego planem biegnie równoległe do granicy działki o numerze ewidencyjnym 134 w odległości około 5 m od tej granicy;
- 4) od południa: granica obszaru objętego planem biegnie równoległe do granicy działki o numerze ewidencyjnym 134 w odległości około 4,5 m od tej granicy.

3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest przeznaczenie obszaru objętego planem na cele budownictwa usługowego.

**§ 2.** Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały - rysunek planu miejscowego wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000, zawierający wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantinowa Łódzkiego;
- 2) rozstrzygnięcia nie będące ustaleniami planu, obejmujące:
  - a) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Konstantinowie Łódzkim o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,

b) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. 1. Ustalenia zawarte na rysunku planu są integralnymi częściami ustaleń planu.

2. Załącznik nr 1 do uchwały obejmuje:

- 1) ustalenia obowiązujące w zakresie:
  - a) granic obszaru objętego planem,
  - b) linii rozgraniczających,
  - c) numerów oraz symboli określających przeznaczenie terenów,
  - d) nieprzekraczających linii zabudowy,
  - e) linii energetycznej 110 kV wraz z granicami strefy oddziaływania linii przesyłowej elektroenergetycznej wysokiego (110 kV) napięcia,
  - f) linii energetycznej 15 kV wraz z granicami strefy oddziaływania linii przesyłowej elektroenergetycznej średniego (15 kV) napięcia;
- 2) oznaczenia informujące o ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą nr XII/135/07 Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim z dnia 27 września 2007 r.:
  - a) linie rozgraniczające,
  - b) obowiązujące linie zabudowy,
  - c) nieprzekraczające linie zabudowy,
  - d) numery oraz symbole określające przeznaczenie terenów,
  - e) teren drogi zbiorczej,
  - f) tereny dróg dojazdowych,
  - g) linia energetyczna 110 kV ze strefą ochronną,
  - h) linia energetyczna 15 kV ze strefą ochronną,
  - i) strefa lokalizacji budynków mieszkalnych.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik zdefiniowany, jako stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich nadziemnych kondygnacji wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach działki budowlanej, której dotyczy, do całej powierzchni tej działki; przez **współczynnik intensywności zabudowy „i”** - należy rozumieć wskaźnik zdefiniowany jako stosunek sumy powierzchni nadziemnych kondygnacji budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej, liczony w zewnętrznym obrysie murów do powierzchni tej działki;
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym lub różnych zasadach użytkowania i zagospodarowania;
- 3) **linii zabudowy - nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku i podziemnych części obiektów kubaturowych od drogi, ciągu pieszo-jezdnego, granicy

działki lub innego obiektu, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię takich obiektów jak: schody, okapy dachów, daszki, wykusze, otwarte ganki i balkony, przy czym wymienione elementy budynku mogą wykraczać poza tę linię nie więcej niż o 1,5 m; w przypadku gdy linia zabudowy nie została określona na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, linia rozgraniczająca;

- 4) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalny, pionowy wymiar budynku lub jego części, mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia (kalenica);
- 5) **obszarze objętym planem** - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, określony w § 1 ust. 2 uchwały, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **ogrodzeniach ażurowych** – należy przez to rozumieć takie ogrodzenia, w których powierzchnia materiałów, z których wykonano przeszła stanowi maksimum 40% całej powierzchni przeszła;
- 7) **paliwach ekologicznych** - należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 8) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącego akt prawa miejscowego; w szczególności - miejscowy plan;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;
- 10) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego i prawomocne decyzje administracyjne;
- 11) **przyłączu** - należy przez to rozumieć odcinek rurociągu lub przewodu, z którego korzysta jeden lub kilku użytkowników, łączący sieć infrastruktury technicznej użytku powszechnego z przyłączanym obiektem lub obiektami;
- 12) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek będący integralną częścią planu, stanowiący załącznik nr 1, określony w § 2 pkt 1) niniejszej uchwały;
- 13) **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;
- 14) **strefach oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego (15kV) i wysokiego (110kV) napięcia** - należy przez to rozumieć tereny położone w pasach o szerokości odpowiednio: 12 m (po 6 m na obie strony od osi linii 15kV) i 29 m (po 14,5 m na obie strony od osi linii 110kV), które ze względu na ochronę przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska oraz potrzeby eksploatacyjne tych linii wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu;
- 15) **studium** – należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstaktynowa Łódzkiego przyjęte Uchwałą nr XLIX / 512 / 10 Rady Miejskiej w Konstaktynowie Łódzkim z dnia 25 lutego 2010 r.;

- 16) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, w którym:
- a) poz. **1** – **cyfra (liczba) – oznacza numer terenu,**
  - b) poz. **2** – **litera (litery) – oznacza przeznaczenie terenu;**
- 17) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru określonego w § 1 ust. 1 i 2 uchwały;
- 18) **uciążliwości obiektów i urządzeń** – należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie, powodowane emisją gazów i pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń;
- 19) **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.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dotyczące obszaru objętego planem**

§ 5. Plan ustala przeznaczenie obszaru objętego planem - określonego symbolem **U** i numerem **1** - na cele zabudowy usługowej.

§ 6. Plan ustala – jako zasadę ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – wymóg ochrony obszaru objętego planem przed zanieczyszczeniem wizualnym określony poprzez szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, ogrodzeń, kolorystyki dachów i elewacji, oraz ograniczenia lokalizacji reklam.

§ 7. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy i ochrony środowiska:

- 1) w zakresie gospodarki wodnej - obowiązek zaopatrzenia w wodę wyłącznie w formie zorganizowanej, w ramach systemu miejskiego;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych - wymóg odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub, czasowo, do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków technologicznych - wymóg ich podczyszczania, do parametrów jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do sieci miejskiej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie wód opadowych i roztopowych – obowiązek ograniczenia odpływu wód opadowych poprzez ich podczyszczanie, retencjonowanie i zagospodarowanie na miejscu; dopuszcza się odprowadzanie wód niezagospodarowanych do kanalizacji deszczowej, po jej realizacji w ulicach, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie melioracji – zasady dotyczące zachowania i zabezpieczenia istniejących urządzeń (sieci) są przedmiotem szczegółowych ustaleń planu;

- 6) w zakresie pozyskiwania energii cieplnej – zakaz jej pozyskiwania w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu;
- 7) w zakresie usuwania odpadów - obowiązek ich segregacji i usuwania w ramach komunalnego, zorganizowanego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych;
- 8) 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 urządzeń i sieci infrastruktury technicznej; dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli będzie to zgodne z przepisami odrębnymi oraz jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają;
- 9) zakaz przekraczania dopuszczalnego, jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej, poziomu hałasu w środowisku, określonego przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi oraz ochrony przed wibracjami i polami elektroenergetycznymi, obowiązek spełnienia wymagań zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) w całym obszarze objętym planem, w strefach oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych: wysokiego (110kV) napięcia – w pasach terenu o szerokości 29 m (po 14,5 m na stronę) oraz średniego (15kV) napięcia - w pasach terenu o szerokości 12 m (po 6 m od osi linii na każdą stronę) – obowiązują niezbędne strefy bezpieczeństwa, zapewniające ochronę przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska oraz warunki dostępu eksploatacyjnego do tych linii. Dla terenów położonych w strefach bezpieczeństwa plan ustala:
  - a) zakaz nasadzeń pod liniami drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3m,
  - b) możliwość lokalizacji budynków wyłącznie po uzyskaniu opinii właściwego przedsiębiorstwa energetycznego oraz z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych,
  - c) możliwość lokalizacji innych obiektów po uzyskaniu opinii właściwego przedsiębiorstwa energetycznego,
  - d) możliwość innego – zgodnego z przeznaczeniem określonym planem – zagospodarowania wyznaczonej strefy bezpieczeństwa w przypadku przebudowy, skablowania bądź likwidacji linii napowietrznej średniego lub wysokiego napięcia;
- 12) w zakresie ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem:
  - a) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
  - b) zakaz uszkodzania i zanieczyszczania gleby,
  - c) obowiązek podczyszczania ścieków deszczowych, przed ich odprowadzeniem do gruntu,
  - d) obowiązek uzyskania pozwolenia wodnoprawnego na wprowadzenie ścieków deszczowych do ziemi, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne.

**§ 8.** Ustalenia 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) plan ustala konieczność uwzględnienia w obszarze objętym planem wymogów obrony cywilnej zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. Inwestycjami celu publicznego o charakterze ponadlokalnym w obszarze objętym planem będą:

- 1) przebudowa, rozbudowa, modernizacja oraz skablowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej 110kV wraz z niezbędnymi urządzeniami.

2. Inwestycjami celu publicznego o charakterze lokalnym w obszarze objętym planem będą:

- 1) przebudowa, rozbudowa, modernizacja oraz skablowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej 15kV wraz z niezbędnymi urządzeniami.

§ 10. 1. W skład systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem wchodzi:

- 1) sieci elektroenergetyczne napowietrzno-kablowe średniego (15kV) i wysokiego napięcia (110 kV).

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) adaptację istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych; w przypadku powstania kolizji z istniejącymi urządzeniami energetycznymi – będącej wynikiem realizacji zapisów planu, jej usunięcie należy prowadzić w oparciu o warunki określone przez właściwe przedsiębiorstwo energetyczne.

§ 11. Dla obszaru objętego planem nie ustala się:

- 1) zasady ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) wymagań dotyczących 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;
- 5) warunków korzystania z wód regionu wodnego i zlewni, wynikających z przepisów ustawy Prawo wodne, oraz wymogów ustanowienia stref ochronnych ujęć wód, a także obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, z wyjątkiem infrastruktury elektroenergetycznej;
- 9) tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz użytkowania budynków; jako niezwiązanych z charakterystyką i właściwościami terenu objętego planem.

**§ 12.** Obowiązujące w obszarze objętym planem: zasady obsługi komunikacyjnej; zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej; zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów; zasady i warunki scalania nieruchomości oraz zasady podziału nieruchomości w celu wydzielania nowych działek budowlanych - są przedmiotem szczegółowych ustaleń planu.

**§ 13.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w ustawie są przedmiotem końcowych ustaleń planu.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 14. 1.** Plan ustala, jako podstawowe przeznaczenie terenu - określonego symbolem U i numerem 1 - na cele zabudowy usługowej.

2. W zakresie dotyczącym zagospodarowania terenu o przeznaczeniu określonym symbolem U i numerem 1 – plan dopuszcza:

- 1) lokalizację funkcji mieszkaniowej, w formie lokali mieszkalnych dla właścicieli obiektów - wbudowanych w bryłę budynku usługowego; powierzchnia lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć 30% powierzchni budynku;
- 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji trafo.

**§ 15.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla terenu oznaczonego symbolem U i numerem 1, przeznaczonego na cele zabudowy usługowej - obowiązują ustalenia zawarte w § 7, a ponadto plan ustala:

- 1) zakaz stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków;
- 2) zakaz lokalizowania reklam i tablic informacyjnych w ilości większej niż jedna reklama bądź tablica w obrębie jednej posesji;
- 3) zakaz umieszczania na elewacjach budynków reklam i tablic informacyjnych, których łączna powierzchnia przekracza 5% powierzchni tych elewacji;
- 4) zakaz lokalizowania na ogrodzeniach działek reklam i tablic informacyjnych o powierzchni przekraczającej 1 m<sup>2</sup> i wystających ponad górny poziom ogrodzenia;
- 5) zakaz lokalizowania jakichkolwiek reklam i tablic informacyjnych mogących niekorzystnie wpływać na standard funkcjonowania terenów (np. reklam i tablic informacyjnych przysłaniających otwory okienne budynków, reklam z wykorzystaniem pulsującego oświetlenia itp.);
- 6) zakaz lokalizowania reklam na dachach budynków;
- 7) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości przekraczającej 1,8 m;
- 8) zakaz stosowania ogrodzeń innych niż ażurowe, tj. innych niż ogrodzenia o przęsłach kutyh, drewnianych lub wykonanych z siatki, w których część pełna (nieażurowa) jest wyższa niż 0,6 m od poziomu terenu;
- 9) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych.

**§ 16.** W zakresie zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji, terenu oznaczonego symbolem U i numerem 1, obowiązuje:

- 1) obsługa komunikacyjna – poprzez zjazdy na tereny posesji z ulicy Kolejowej lub z projektowanych - wzdłuż południowej i zachodniej granicy terenu objętego planem - ulic dojazdowych, po ich realizacji;
- 2) zapewnienie 1 stanowiska parkingowego na każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługowej lecz nie mniej niż 2 stanowiska na obiekt usługowy; 2 stanowisk parkingowych na jeden lokal mieszkalny; miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla funkcji usługowej i mieszkaniowej.

§ 17. W zakresie zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami infrastruktury technicznej, terenu oznaczonego symbolem U i numerem 1, obowiązują:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej; zakaz budowy indywidualnych ujęć wód podziemnych;
- 2) wymóg odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się, czasowo, odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, spełniających wymagania określone przepisami odrębnymi, jednak wyłącznie do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej;
- 3) retencjonowanie i zagospodarowanie wód deszczowych - 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 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 na to pozwalają i o ile organ właściwy do wydania pozwolenia wodnoprawnego ustali, że takie rozwiązanie nie koliduje z wymaganiami jakościowymi dla wód podziemnych,
  - b) możliwości odprowadzania nadmiaru wód niezagospodarowanych, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych, do systemu kanalizacji deszczowej po jej realizacji;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej 15 kV i 0,4 kV; bezpośredni przesył energii elektrycznej do odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 5) zaopatrzenie w energię do celów grzewczych i ciepłą wodę użytkową - z lokalnych źródeł ciepła, z obowiązkiem stosowania paliw ekologicznych, tj. zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin (gaz, energia elektryczna, olej opałowy niskosiarkowy, węgiel niskosiarkowy), których eksploatacja spełni środowiskowe standardy jakości powietrza; ustala się możliwość zaopatrywania w energię cieplną pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 6) zaopatrzenie w gaz - w przypadku gazyfikacji terenów sąsiadujących - na warunkach określonych przez odpowiedniego gestora sieci gazowej oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie telekomunikacji:
  - a) obsługa telekomunikacyjna z istniejącej i projektowanej, w liniach rozgraniczających ulic, sieci,
  - b) bezpośrednia obsługa abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy – na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego;

- 8) w przypadku stwierdzenia na terenie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, nie ujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, wymóg rozwiązania kolizji – we własnym zakresie - przez inwestora, w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód.

**§ 18.** W zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do drogi oraz do granic przyległych nieruchomości, dla terenu oznaczonego symbolem U i numerem 1, plan ustala:

- 1) obowiązek dostosowania nowej zabudowy do nieprzekraczalnych linii zabudowy, naniesionych na rysunku planu;
- 2) obowiązek realizacji nowych budynków usługowych, jako obiektów wolnostojących, z kalenicą równoległą do pasa drogowego; na istniejących działkach o szerokości frontu mniejszej niż 20 m dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy działki;
- 3) lokalizację garaży i obiektów gospodarczych w formie wolnostojącej, dopuszcza się możliwość budowy budynku parterowego, o funkcji garażowej lub gospodarczej w granicy z działką sąsiednią lub wbudowanego w bryłę budynku usługowego ewentualnie integralnie z nim związanego.

**§ 19.** W zakresie wskaźników zagospodarowania, dla terenu oznaczonego symbolem U i numerem 1, plan ustala:

- 1) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – nieprzekraczającą 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu – nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wielkość współczynnika intensywności zabudowy – nieprzekraczającą  $i=0,5$ ; minimalna wielkość współczynnika zabudowy  $i=0,075$ .

**§ 20.** W zakresie zasad dotyczących kształtowania zabudowy i gabarytów obiektów plan ustala:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy usługowej – do 12 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne);
- 2) maksymalną wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej – do 5 m (maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna).

**§ 21.** W zakresie formy i pokrycia dachów oraz kolorystyki obiektów budowlanych plan ustala:

- 1) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków usługowych i gospodarczych materiałów innych, niż tynk w jasnych kolorach pastelowych - lub w naturalnych odcieniach kolorów ziemi - oraz kamień, drewno, cegła klinkierowa;
- 2) zakaz stosowania w elewacjach więcej niż dwóch materiałów (w jednym kolorze każdy);
- 3) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding lub innych imitujących materiały naturalne;
- 4) zakaz stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków;
- 5) zakaz stosowania dachów o nachyleniu połaci większym niż 45°;
- 6) obowiązek stosowania dachów dwu- lub wielospadowych;

7) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych, niż naturalne kolory materiałów ceramicznych (odcienie od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu) lub kolor grafitu.

**§ 22.** 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 – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - 90°, z tolerancją do 10°;
- 4) obowiązek zapewnienia dla każdej nowo wydzielonej działki bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;
- 5) możliwość wydzielenia działek pod stacje trafo, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

**§ 23.** Wobec braku zmiany przeznaczenia przedmiotowego obszaru w stosunku do zapisów Uchwały nr XII/135/07 Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim z dnia 27 września 2007 r. stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenu U nie określa się.

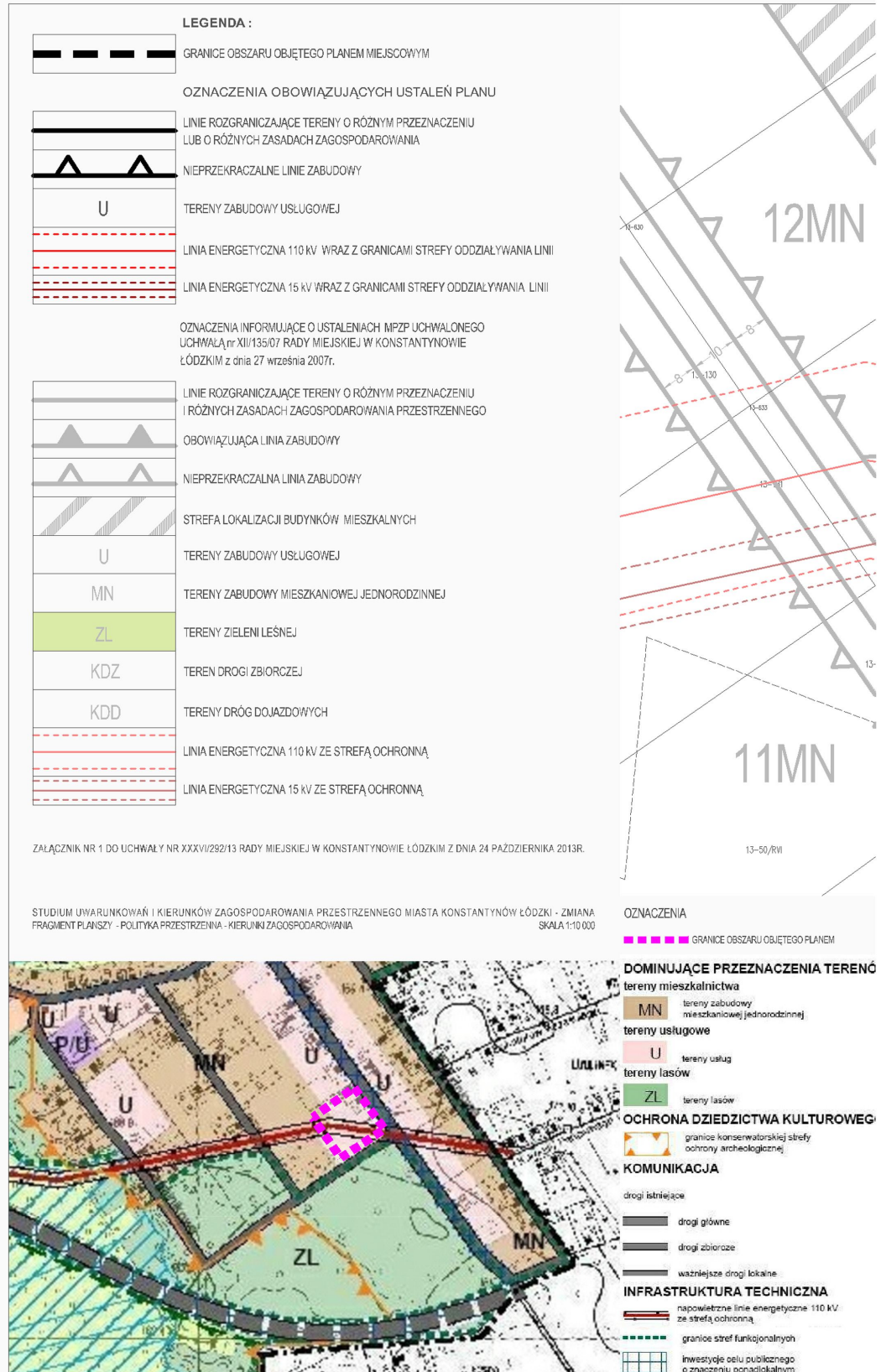
**§ 24.** Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Konstancyna Łódzkiego przyjętego Uchwałą nr XII/135/07 Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim z dnia 27 września 2007 r. (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 338, poz. 3038 z dnia 2 listopada 2007 r.).

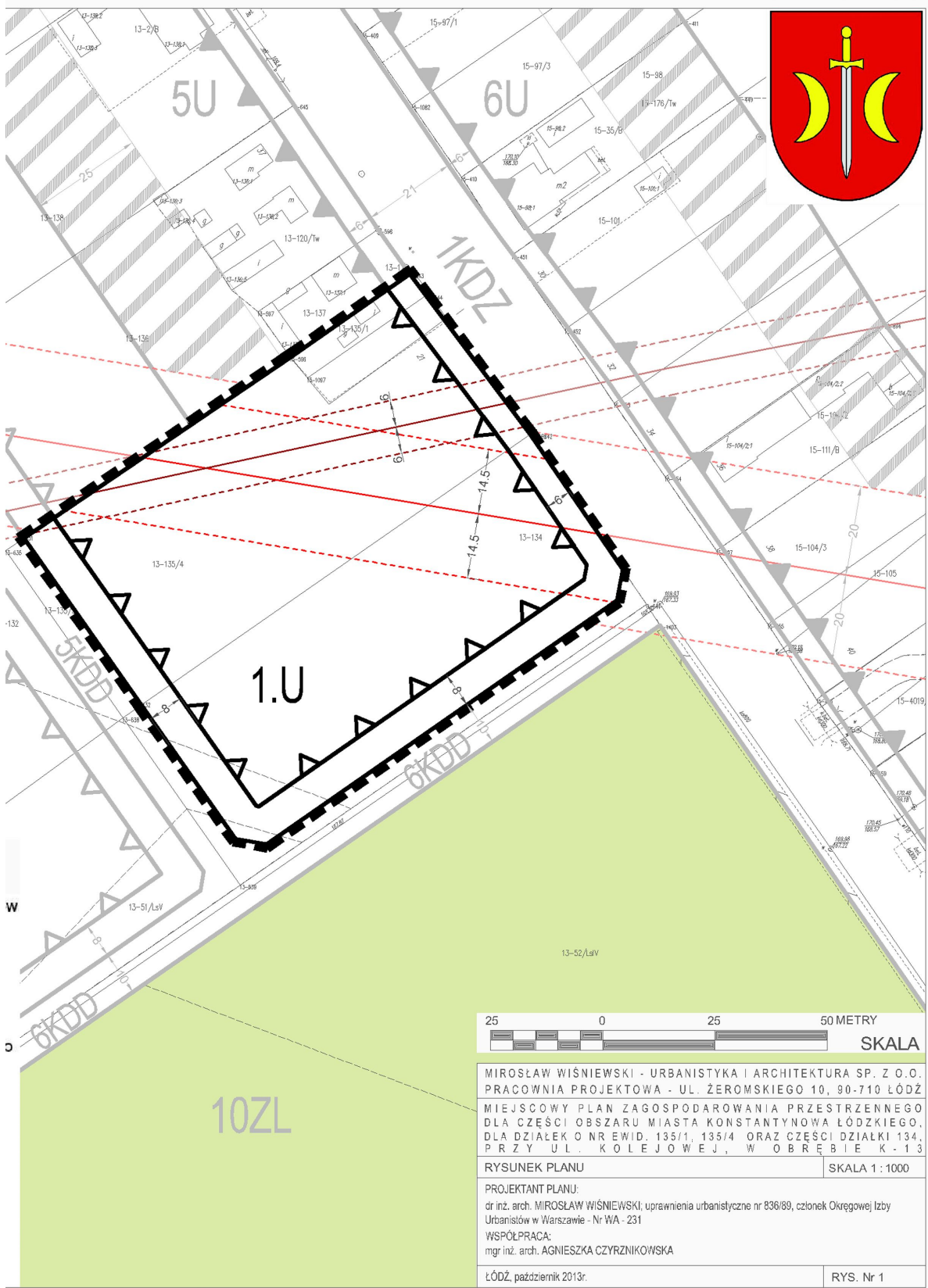
**§ 25.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej  
w Konstancynie  
Łódzkim

**Andrzej Owczarek**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVI/292/13  
Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim  
z dnia 24 października 2013 r.





MIROSLAW WIŚNIEWSKI - URBANISTYKA I ARCHITEKTURA SP. Z O.O.  
 PRACOWNIA PROJEKTOWA - UL. ŻEROMSKIEGO 10, 90-710 ŁÓDŹ  
 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KONSTANTYNOWA ŁÓDZKIEGO,  
 DLA DZIAŁEK O NR EWID. 135/1, 135/4 ORAZ CZĘŚCI DZIAŁKI 134,  
 PRZY UL. KOLEJOWEJ, W OBRĘBIE K-13

RYSUNEK PLANU SKALA 1 : 1000

PROJEKTANT PLANU:  
 dr inż. arch. MIROSLAW WIŚNIEWSKI, uprawnienia urbanistyczne nr 836/89, członek Okręgowej Izby  
 Urbanistów w Warszawie - Nr WA - 231

WSPÓŁPRACA:  
 mgr inż. arch. AGNIESZKA CZYRZNIKOWSKA

ŁÓDŹ, październik 2013r. RYS. Nr 1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVI/292/13  
Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim  
z dnia 24 października 2013 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantynowa Łódzkiego – dla działek o nr ewid. 135/1, 135/4 oraz części działki 134 przy ul. Kolejowej, w obrębie K-13.**

Zgodnie z wymaganiami art. 17 pkt. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013r. poz. 21, poz. 405) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony został - w dniach od 21 sierpnia 2013 r. do 13 września 2013 r. - do publicznego wglądu. W wyznaczonym w ogłoszeniu terminie, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVI/292/13  
Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim  
z dnia 24 października 2013 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantynowa Łódzkiego - dla działek o nr ewid. 135/1, 135/4 oraz części działki 134, przy ul. Kolejowej, w obrębie K-13, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Ustalenia planu nie zakładają realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy. Zatem realizacja ustaleń planu nie wygeneruje kosztów, które obciążą budżet Gminy.