

U C H W A Ł A N R XXXVI/329/05
RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM
z dnia 28 listopada 2005 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obszaru miasta Konstancynowa Łódzkiego

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 Nr 142., poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 162, poz. 1558, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441) **Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkim uchwała, co następuje:**

ROZDZIAŁ 1

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.1. Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obszarze miasta Konstancynowa Łódzkiego zawartym pomiędzy północną stroną ulicy Kościelnej na odcinku od wschodniej granicy działek nr ewid. 77/1 i 75/2 w kierunku wschodnim do działki nr ewid. 79/2 włącznie i z ograniczeniem do południowego brzegu rzeki Łódki.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określone uchwałą Nr XVI/153/04 r. Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 31 marca 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obszaru miasta Konstancynowa Łódzkiego, oznaczone są na rysunku planu.

3. Ustalenia planu stanowią treść uchwały, której integralną częścią jest rysunek planu w skali 1:1000, będący załącznikiem graficznym do uchwały.

4. Niniejszy plan miejscowy dla wskazanego obszaru jest zmianą do części planu „Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynowa Łódzkiego – teren nr 4” (uchwała Nr XLI/414/98 r. Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 18 czerwca 1998 r.).

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) umożliwienie realizacji zabudowy przemysłowej w ramach istniejącego zagospodarowania,
- 2) stworzenie ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni terenów, szczególnie wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego i nadania nowych form przestrzennych w strefach publicznych i niepublicznych przy minimalizacji sytuacji kolizyjnych, wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Konstancynów, stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w § 1ust. 1 i 2 niniejszej uchwały,

- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1: 1000, będącym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 4) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar określony granicami opracowania planu na rysunku planu, uszczegółowionymi w § 1, ust.1,
- 5) terenie - należy przez to rozumieć najmniejszą wydzieloną jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której ustalono przepisy szczegółowe,
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje lub będzie dominować na danym terenie a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie, chyba że przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów - określone w rozdziale 4 stanowią inaczej,
- 7) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, dojazdy, zieleń i elementy małej architektury oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w rozdziale 4 - Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów,
- 8) uciążliwości - należy przez to rozumieć takie oddziaływanie na środowisko, które w jakikolwiek niekorzystny sposób wpływa na zasoby środowiska i jego podstawowe elementy tj. wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, glebę i zasoby wód powierzchniowych, szatę roślinną, klimat akustyczny itp. a pośrednio na standardy przebywania w środowisku ludzi i zwierząt,
- 9) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię biologicznie czynną określoną w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z dnia 15 czerwca 2002 r. poz. 690 wraz z późniejszymi zmianami),
- 10) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi ogólnie dostępne, służące zaspokajaniu popytu ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi, nastawione na przynoszenie dochodu (nastawione na zysk) i nie finansowane w całości lub części z budżetu samorządowego lub budżetu państwa, są to m.in. usługi z zakresu handlu (hurtowego i detalicznego), finansowe, gastronomii, komunikacyjne (np. stacje paliw, stacje obsługi pojazdów itp.),
- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy – przestrzeganie zasad wynikających z ustalenia tej linii uważa się za spełnione jeżeli wszystkie obiekty kubaturowe lokalizowane na działce nie będą przekraczały tej linii, wyjątek stanowią stacje transformatorowe. Plan dopuszcza, dla budynków istniejących, które są położone między linią nieprzekraczalną i linią rozgraniczającą drogi, możliwość remontu i nadbudowy oraz wymiany dachu, rozbudowę takiego budynku należy wykonać zachowaniem wyznaczonej, nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 12) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach nieruchomości, do całej powierzchni tej nieruchomości.

ROZDZIAŁ 2

USTALENIA PLANU

§ 4.1 Dla obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 1 plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów, uszczegółowione w ustaleniach planu określonych w rozdziale 4 niniejszej uchwały, określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, określone w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru planu, w rozdziale 3, § 8 uchwały,
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określone w ustaleniach ogólnych, w rozdziale 3, § 9 uchwały,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki zabudowy, określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w rozdziale 4 uchwały,
- 5) zasady ochrony, adaptacji i kształtowania ładu przestrzennego, określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu podstawowym w rozdziale 4, w ustaleniach szczegółowych,
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury, określone w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru planu, w rozdziale 3, § 12 uchwały,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, określone w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru, w rozdziale 3, § 11 uchwały,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, określone w ustaleniach ogólnych w rozdziale 3, § 10 uchwały oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w rozdziale 4 uchwały,
- 9) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych, określone w przepisach szczegółowych w zakresie obsługi komunikacyjnej w rozdziale 5 uchwały,
- 10) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych, określone w przepisach szczegółowych w zakresie uzbrojenia w rozdziale 6 uchwały,
- 11) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, określone w ustaleniach ogólnych, w rozdziale 3, § 10 uchwały,
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego, określone w ustaleniach w rozdziale 7, § 23 uchwały.

2. W granicach obszaru obowiązywania ustaleń planu, o którym mowa w § 1 ust. 1 nie występują tereny górnicze, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

3. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

§ 5. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, o którym mowa w § 1, ust. 3, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego ustaleniami planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) linia wyznaczająca granicę terenu narażonego na wylewy wielkiej wody.,
- 5) przeznaczenie terenów.

§ 6.1. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą, plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem określeń ogólnych i szczegółowych, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług oznaczone na rysunku planu symbolami **1P/U**, **2P/U**,
- 2) teren przestrzeni drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolami **1KDL**, **2KDL**,

2. Oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

3. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają numery poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym.

§ 7. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według przepisów ogólnych ustalonych dla całego obszaru objętego planem (rozdział 3) oraz przepisów szczegółowych ustalonych dla poszczególnych terenów w granicach obowiązywania ustaleń planu (rozdział 4) z uwzględnieniem warunków dotyczących obsługi komunikacyjnej (rozdział 5) oraz infrastruktury technicznej (rozdział 6).

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 8.1. Plan ustala następujące zasady ochrony środowiska przyrodniczego w całym obszarze zakazując:

- 1) lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane na podstawie przepisów odrębnych, z wyjątkiem:
 - a) realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) przedsięwzięć na terenie 1P/U w zakresie kontynuacji prowadzonej już działalności usługowo-produkcyjnej (tylko na terenie poza strefą zagrożenia wylewem wielkiej wody rz. Łódki),
- 2) wprowadzania ścieków (nie oczyszczonych i oczyszczonych) do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
- 3) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą one innym celom niż ochrona przyrody,

4) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować:

- a) emisję do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
- b) wprowadzania do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach powodujących przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń.

2. Plan ustala selektywne gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta.

3. W zakresie ogrzewania lokalnego plan nakazuje ogrzewanie budynków ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, z preferencją do zastosowania takich czynników grzewczych, jak np. gaz, olej opałowy lekki lub elektryczność.

4. Plan ustala obowiązek zachowania istniejących rowów odwadniających – odkrytych w celu umożliwienia prawidłowego spływu wód powierzchniowych.

§ 9.1. Plan w obszarze opracowania wyznacza teren przestrzeni publicznej w formie dróg publicznych ogólnodostępnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDL, 2KDL**

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące zasady zagospodarowania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zagospodarowanie terenu i kształtowania nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo,
- 2) możliwość lokalizacji, poza pasem jezdnym, zieleni urządzonej, przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg,
- 3) zakaz lokalizacji reklam wielkoprzestrzennych,
- 4) zakaz lokalizacji w przestrzeniach publicznych tymczasowych obiektów usługowo - handlowych, zakaz lokalizacji nowych budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego,
- 5) zakaz lokalizacji ogrodzeń z przesłami wykonanymi z prefabrykatów betonowych (pełnych i ażurowych),
- 6) obowiązek lokalizacji ogrodzeń o maksymalnej wysokości do 2 m w liniach rozgraniczających tereny publiczne wyznaczone na rysunku planu. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2P/U dopuszcza się wyłącznie realizację ogrodzenia ażurowego bez cokołu.

§ 10.1. Plan wyznacza, zgodnie z opracowaniem „Obliczenie zasięgu wylewu wielkiej wody w dolinie rzeki Łódki powyżej ul. Cegielnianej (km 4+219)” wykonanym przez AQUAPROJEKT s.c. Biuro Inżynierii Wodnej, Środowiska i Melioracji, Ireneusz Kujawa, Marcin Kujawa, granicę terenu narażonego na wylew wielkiej wody, oznaczoną symbolem graficznym na rysunku planu.

2. Na zagrożenie wylewem wielkiej wody narażone są tereny położone w dolinie rzeki Łódki:

- 1) północna część terenu 1P/U,
- 2) cały teren 2P/U,
- 3) ul. Cegielniana oznaczona symbolem 1KDL,
- 4) ul. Kościelna oznaczona symbolem 2KDL – na odcinku od ul. Cegielnianej w kierunku wschodnim.

3. Na obszarach zagrożenia wylewem wielkiej wody zabrania się:

- 1) wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia nowych obiektów budowlanych trwale związanych z gruntem,
- 2) sadzenia drzew lub krzewów, za wyjątkiem roślinności służącej regulacji wód oraz umacniania brzegów,
- 3) zmiany ukształtowania terenu, wykonywania innych robót i czynności, które mogłyby utrudniać ochronę przed powodzią,
- 4) lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych a także innych materiałów, które mogą zanieczyszczać wodę, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania.

4. Plan adaptuje na terenach zagrożonych wylewem wielkiej wody istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków lub adaptacji istniejących budynków dla nowych funkcji określonych w ustaleniach planu, bez możliwości wznoszenia nowych obiektów budowlanych. Rozbudowa lub przebudowa istniejących obiektów budowlanych oraz zmiana sposobu ich użytkowania wymaga uzgodnienia z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Poznaniu.

5. Plan dopuszcza na obszarze bezpośredniego zagrożenia wodami powodziowymi wznoszenie nowych obiektów budowlanych i wykonywanie urządzeń wodnych na warunkach określonych w Prawie Wodnym.

§ 11.1. Plan ustala, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem na zasadach określonych w ust. 2. Plan dopuszcza, na wszystkich terenach wyznaczonych w planie, dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek. Warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1P/U** i **2P/U** plan dopuszcza możliwość podziału i scalenia działek zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami lub połączenia działek na zasadzie dobrowolnej zgody właścicieli, uwzględniając:

- 1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe i/lub prostopadłe do przynajmniej jednej, istniejącej granicy bocznej działki dzielonej,
- 2) wielkość nowych wydzielonych działek budowlanych powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy przy założeniu, że: wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000 m²,
- 3) front (granica z przestrzenią publiczną) nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć szerokość minimum 25 m,
- 4) obsługa komunikacyjna wydzielonych nowych działek może się odbywać tylko z wyznaczonych w planie dróg publicznych,

- 5) dla wydzielenia działek pod stacje transformatorowe nie obowiązują ustalenia pkt. 2 i 3.

§ 12.1. Plan uwzględniając wartość dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury obejmuje cały obszar opracowania strefą obserwacji archeologicznej „OW”.

2. W granicach konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej „OW”, o której mowa w ust. 1 plan ustala:

- 1) strefa obserwacji archeologicznej obejmuje obszary istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych. W strefie obserwacji archeologicznej obowiązuje przeprowadzenie na koszt właściciela lub użytkownika gruntu nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach. Na prowadzenie nadzorów archeologicznych należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 2) o pozwolenie należy wystąpić nie później niż na **14** dni przed rozpoczęciem inwestycji,
- 3) w sytuacji ujawniania nowego stanowiska archeologicznego w obszarze obserwacji archeologicznej wymagane jest wykonanie badań archeologicznych. W takiej sytuacji wszelki prace budowlane powinny zostać przerwane, a teren (na podstawie art. 91 ust.4 pkt 5 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami), udostępniony do badań archeologicznych,
- 4) nowoodkryte stanowiska archeologiczne należy oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 5) dopuszczalne jest powiększenie strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych.

ROZDZIAŁ 4

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P/U** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa produkcyjna, składowa, magazynowa i usługowa komercyjna wraz z obiektami towarzyszącymi,
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - parkingi, stacje transformatorowe,
- 3) realizację nowej zabudowy w oparciu o istniejące podziały na działki lub na podstawie zasad i warunków podziału i scalania nieruchomości określonych w § 11, ust. 2,
- 4) adaptację istniejącej zabudowy oraz możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie. W granicach terenu narażonego na wylewy wielkiej wody plan dopuszcza jedynie remonty, zmianę funkcji lub przebudowę istniejących budynków,
- 5) następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich obiektów kubaturowych, określonych na rysunku planu. Obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy, w granicach terenu narażonego na wylewy wielkiej wody,
 - b) lokalizację nowej zabudowy jako wolnostojącą lub przy granicy działki,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy - dwie kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości liczonej od poziomu terenu do kalenicy 12,0 m (nie dotyczy obiektów wieżowych i wyodrębnionych części budynków produkcyjnych, które muszą być

wyższe ze względu na technologię produkcji),

- d) dachy budynków należy projektować o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
 - e) wysokość budynków gospodarczych i garaży - jedna kondygnacja użytkowa, o maksymalnej wysokości liczonej od poziomu terenu do kalenicy 12,0 m,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,7,
 - g) powierzchnię biologicznie czynną na min. 20% powierzchni terenu,
 - h) zakaz stosowania saidingu jako materiału wykończeniowego w elewacjach budynków,
 - i) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami **1KDL i 2KDL**,
- 6) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej musi być ograniczona do granic działki, do których inwestor posiada tytuł prawny,
 - 7) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 15 ust. 6,
 - 8) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale 6,
 - 9) lokalizację ogrodzeń frontowych działek zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 2, pkt 6, obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych i malowania ogrodzenia działki w więcej niż jednym kolorze. W granicach terenu narażonego na wylewy wielkiej wody obowiązuje zakaz budowy ogrodzenia terenu utrudniającego przepływ wody (np. z prefabrykatów betonowych, ogrodzeń pełnych itp.).

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2P/U** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny składowe i usługi komercyjne w granicach obszaru narażonego na wylewy wielkiej wody,
- 2) zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych trwale związanych z gruntem, dopuszcza się jedynie wznoszenie lekkich wiat magazynowych lub ustawienie małych przenośnych obiektów (np. baraków, szaletów itp.) oraz wykonanie placów składowych,
- 3) maksymalną wysokość obiektów budowlanych liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu na dachu 4,5 m,
- 4) realizację inwestycji w oparciu o istniejące podziały na działki lub na podstawie zasad i warunków podziału i scalania nieruchomości określonych w § 11, ust. 2,
- 5) powierzchnię biologicznie czynną na min. 50% powierzchni terenu,
- 6) obowiązek zachowania istniejącego rowu odwadniającego,
- 7) obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych **1KDL i 2KDL**,
- 8) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej musi być ograniczona do granic działki, do których inwestor posiada tytuł prawny,
- 9) uzbrojenie terenów zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale 6, przy zastosowaniu zabezpieczeń niezbędnych w obszarze narażonym na wylewy wielkiej wody,
- 10) lokalizację ogrodzeń frontowych działek zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 2, pkt 6,

dopuszcza się wykonanie ogrodzenia całego terenu wyłącznie z siatki.

ROZDZIAŁ 5

Przepisy szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 15.1. Plan ustala zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu zgodnie z obowiązującymi przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

2. Plan wyznacza ulice ogólnodostępne, obsługujące komunikacyjnie obszar planu, w skład których wchodzi następujące drogi publiczne klasy „L” – lokalne:

- 1) droga lokalna - ul. Cegielniana, oznaczona na rysunku planu symbolem **1KDL** o szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających, o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym,
- 2) droga lokalna - ul. Kościelna, oznaczona na rysunku planu symbolem **2KDL** o szerokości 15,0 m w liniach rozgraniczających o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym. Plan wyznacza jedynie północną linię rozgraniczającą ul. Kościelnej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 2 plan ustala lokalizację urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej i zieleni, jako przeznaczenie uzupełniające.

4. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających drogi, plan zakazuje lokalizacji nowych budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego, dopuszcza się lokalizację zieleni, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, parkingów, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją tras oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg.

5. Ogrodzenia frontowe działek budowlanych należy sytuować w wyznaczonych w planie liniach rozgraniczających dróg (ulic).

6. Plan ustala następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów:

- 1) dla zakładów produkcyjno – usługowych – minimum 25 miejsc na 100 zatrudnionych,
- 2) dla obiektów handlowych - minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej.

ROZDZIAŁ 6

Przepisy szczegółowe w zakresie uzbrojenia

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) jako podstawowe źródło zaopatrzenia istniejącą i projektowaną sieć wodociągową,
- 2) rozbudowę sieci wodociągowej stosownie do potrzeb lokalnych, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestora sieci,
- 3) lokalizację wodociągów w liniach rozgraniczających dróg/ulic,

- 4) zewnętrzną ochronę ppoż. obiektów budowlanych poprzez hydranty ppoż., montowane na sieci wodociągowej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie odrębnymi przepisami.

§ 17.1. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych (sanitarnych) poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej i dalej do Grupowej Oczyszczalni Ścieków,
- 2) obowiązek podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu,
- 3) lokalizację kanałów sanitarnych w liniach rozgraniczających ulic (dróg),
- 4) w granicach terenów oznaczonych P/U możliwość lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków,
- 5) do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji zbiorczej, plan dopuszcza stosowanie zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego. Zbiorniki należy lokalizować poza strefą wylewu wielkiej wody.

2. Dla zakładów produkcyjnych i usługowych istniejących i projektowanych plan ustala obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych (technologicznych) na terenie zakładu, do parametrów określonych przepisami odrębnymi, przed wywozem zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego lub odprowadzeniem tych ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 18.1. Dla całego obszaru plan ustala powierzchniowe odprowadzenia wód opadowych lub odprowadzanie do bezodpływowych zbiorników otwartych (szczelnych) lokalizowanych w granicach działki do której inwestor ma tytuł prawny, lokalizowanych poza strefą wylewu wielkiej wody.

2. Wody opadowe z terenów parkingów i innych powierzchni szczelnie utwardzonych przed odprowadzeniem do odbiornika należy podczyszczać w stopniu zgodnym z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.

3. Plan wprowadza nakaz utrzymania we właściwym stanie i ochrony istniejących rowów odprowadzających wody deszczowe oraz zapewnienia do nich dostępu służbom miejskim.

§ 19.1. Plan ustala w zakresie zaopatrzenie w energię elektryczną :

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci napowietrzno-kablowej średniego (15kV) i niskiego napięcia po jej rozbudowie,
- 2) budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w oparciu o warunki przyłączenia i umowy przyłączeniowe zawierane przez Łódzki Zakład Energetyczny S.A. z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci. Ilość i lokalizacja stacji transformatorowych SN/nn wynikać będzie ze zgłoszenia zapotrzebowania na moc,
- 3) budowę liniowych odcinków sieci niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym i zarządcą drogi.

2. Plan ustala szerokości stref bezpieczeństwa w pobliżu czynnych linii napowietrznych dla przebiegu istniejących napowietrznych sieci linii napięcia 15 kV na minimum 12,0 m, w których obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 2) możliwość lokalizacji innych obiektów po uzyskaniu opinii właściwego Zakładu Energetycznego.

3. Plan dopuszcza, po wcześniejszym uzgodnieniu za pośrednictwem gminy na etapie pozwolenia na budowę z właściwym Zakładem Energetycznym, lokalizowanie stacji transformatorowych 15/0,4 kV na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1P/U**, przy linii rozgraniczającej ulicy z możliwością wydzielenia działki o pow. ok. 80 m², z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej.

4. Plan dopuszcza lokalizację stacji transformatorowych słupowych w liniach rozgraniczających ulic.

§ 20. Plan ustala w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) podstawą zaopatrzenie całego obszaru w gaz ziemny będzie istniejący w ul. Kościelnej gazociąg średniego ciśnienia,
- 2) budowa sieci będzie prowadzona w liniach rozgraniczających ulic w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy zakład gazowniczy i zarządcę drogi,
- 3) budowa gazociągów będzie prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

§ 21. Plan ustala zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z lokalnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania technologii i paliw ekologicznych.

§ 22.1. Plan ustala w zakresie obsługi telekomunikacyjnej.

- 1) budowę sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających ulic, na warunkach określonych przez gestora sieci, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi,
- 2) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez gestorów sieci.

2. Plan dopuszcza przebieg istniejących kabli telekomunikacyjnych doziemnych i linii telefonicznych napowietrznych, poza liniami rozgraniczającymi ulic.

ROZDZIAŁ 7

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 23. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala w wysokości **20 %**.

§ 24. Wykonanie niniejszej uchwały powierza Burmistrzowi Konstancy Nowa Łódzkiego.

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

**Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXXVI / 329 / 2005
Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim
z dnia 28 listopada 2005 roku**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, zmiana z 2004 r. Dz. U. nr 6, poz. 41, Dz. U. nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Dz. U. nr 113, poz. 954) Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim stwierdza, że w ustawowym terminie po wyłożeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Konstantynów Łódzki w obszarze zawartym pomiędzy północną stroną ulicy Kościelnej na odcinku od wschodniej granicy działek Nr ewid. 77/1 i 75/2 w kierunku wschodnim do działki nr ewid. 79/2 włącznie i z ograniczeniem do południowego brzegu rzeki Łódki nie wniesiono uwag do planu.

**Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXXVI / 329 / 2005
Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim
z dnia 28 listopada 2005 roku**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, zmiana Dz. U. nr 6, poz. 41 z 2004 r. i Dz. U. nr 141, poz. 1492 z 2004 r.) Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim stwierdza, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Konstantynów Łódzki w obszarze zawartym pomiędzy północną stroną ulicy Kościelnej na odcinku od wschodniej granicy działek nr ewid. 77/1 i 75/2 w kierunku wschodnim do działki nr ewid. 79/2 włącznie i z ograniczeniem do południowego brzegu rzeki Łódki przewiduje się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- 1) budowa sieci wodociągowej w drogach - inwestycja realizowana sposobem gospodarczym ze środków własnych gminy;
- 2) budowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej w drogach - inwestycja realizowana ze środków własnych gminy, oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych. Realizacja jednostkami wykonawczymi wyłonionymi w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych;
- 3) budowa sieci gazowej - inwestycja realizowana przez Mazowiecką Spółkę Gazownictwa z jej środków finansowych z udziałem środków własnych gminy w zakresie opłaty przyłączeniowej;
- 4) budowa oświetlenia ulic w drogach - inwestycja realizowana ze środków własnych gminy. Realizacja jednostkami wykonawczymi wyłonionymi w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych;
- 5) budowa dróg /ulic/ - inwestycja realizowana ze środków własnych gminy, oraz dotacji z funduszy unijnych. Realizacja jednostkami wykonawczymi wyłonionymi w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.