

UCHWAŁA NR ^{XLI}..... / / 17

RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM

z dnia ^{30 listopada}..... 2017 roku

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

położonego po obu stronach ulicy Dąbrowa, w terenie ograniczonym: od zachodu – zachodnią stroną ulicy Zgierskiej do północnej granicy działki 35/1 w obrębie K-21, od północy po granicy obrębów K-21 i K-22 do granicy administracyjnej miasta z wyłączeniem obszaru o powierzchni ok. 0,20 ha i dalej z ograniczeniem od wschodu – zachodnią stroną projektowanej drogi S-14, do jej przecięcia z rzeką Jasieniec oraz od południa – po północnej stronie rzeki Jasieniec do jej przecięcia z ulicą Zgierską.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 poz. 1073), i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 poz. 1875), oraz w związku z Uchwałą nr XXII/242/08 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 29 kwietnia 2008 r. w sprawie zmiany Uchwały nr VI/64/07 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 29 marca 2007 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantynowa Łódzkiego, oraz w związku z Uchwałą nr XXV/210/12 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 26 października 2012 r. w sprawie zmiany Uchwały nr VI/64/07 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 29 marca 2007 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantynowa Łódzkiego, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Konstantynów Łódzki, przyjętego Uchwałą nr XXXVI/293/17 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 7 września 2017 r. **Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim uchwala, co następuje:**

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantynowa Łódzkiego składający 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 nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będący 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, będące integralnym załącznikiem nr 3 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczają:

- 1) od zachodu – zachodnia strona ulicy Zgierskiej;
- 2) od wschodu – zachodnia strona projektowanej drogi ekspresowej S-14;
- 3) od północy - granice obrębów K-21 i K-22;
- 4) od południa – północna granica rzeki Jasieniec.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest podniesienie warunków życia mieszkańców poprzez:

- 1) ustalenie zasad udostępniania i kształtowania terenów pod zabudowę produkcyjną, składów i magazynów oraz zabudowę usługową, mającą na celu umożliwienie przestrzennego rozwoju miasta Konstaktynowa Łódzkiego, z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju;
- 2) zachowanie korytarza ekologicznego miasta Konstaktynow Łódzki w postaci doliny rzeki Jasieniec, poprzez wyznaczenie terenów aktywnych przyrodniczo;
- 3) stworzenie przejrzystego układu komunikacyjnego, w celu obsługi nowych terenów;
- 4) określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni terenów miejskich, szczególnie wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz nadanie nowych form przestrzennych w strefach ogólnodostępnych i prywatnych 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 dla części obszaru miasta Konstaktynowa Łódzkiego położonego po obu stronach ulicy Dąbrowa;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Konstaktynowie Łódzkim, 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 integralnym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar określony na załączniku graficznym – granicami obszaru objętego ustaleniami planu;
- 5) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej a w przypadku lokalizacji na tej działce zabudowy obejmuje nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, chyba, że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 8) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć urządzenia komunikacji kołowej i pieszej, place manewrowe, parkingi, budynki gospodarcze,

budynki garażowe zieleń i elementy małej architektury, związane bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym przewidzianym w planie dla danej działki budowlanej oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w Dziale III, Rozdziale 5 – Ustalenia szczegółowe dla terenów;

- 9) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku z pominięciem: balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku takich jak: schody, podesty, pochylnie dla osób niepełnosprawnych i zadaszenia;
- 10) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut poziomy po obrysie ścian zewnętrznych budynków na powierzchni tej działki;
- 11) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych po zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończeniowym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, podesty, rampy, pochylnie i inne;
- 12) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu;
- 13) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział procentowy terenu z nawierzchnią ziemną zapewniającą naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 14) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 15) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności nie związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla wszystkich terenów

§ 4. 1. Dla całego obszaru objętego uchwałą plan ustala:

- 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;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

- c) gabaryty obiektów, w tym maksymalną wysokość zabudowy,
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
 - e) linie zabudowy;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalanych na podstawie przepisów odrębnych;
 - 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych i zasady ich wydzielenia;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
 - 11) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych;
 - 12) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 13) stawki procentowe, na podstawie, których plan ustala opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej Uchwały oraz na rysunku planu.

3. Plan nie ustala:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu, w tym również krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) zasad kształtowania obszarów przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 5.1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice strefy ochrony archeologicznej;
- 5) działki, które bez połączenia z działkami sąsiednimi nie mogą stanowić działek budowlanych;
- 6) obszar lokalizacji projektowanego przełożenia gazociągu wysokiego ciśnienia oraz strefy kontrolowanej od gazociągu;

- 7) strefa kontrolowana istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 – 30 m (po 15 m na stronę od osi gazociągu) – obowiązuje do czasu przebudowy gazociągu;
- 8) strefa oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV – 15 m (po 7,5 m na stronę od osi linii) – obowiązuje do czasu przebudowy linii;
- 9) tereny, na których dopuszcza się lokalizację farm fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100kW;
- 10) maksymalne strefy ochronne związane z ograniczeniem w zabudowie oraz zagospodarowaniu, od terenów, na których dopuszcza się lokalizację farm fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100kW;
- 11) obiekty i tereny ustalone na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) tereny zmeliorowane,
 - b) rowy melioracyjne;
- 12) przeznaczenie terenów.

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

§ 6. Wyodrębnia się **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których plan ustala następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1Up** i **2Up**;
- 2) tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolami **1P** i **2P**;
- 3) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **1R**;
- 4) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1WS** do **3WS**;
- 5) tereny drogi ekspresowej S-14, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDS** i **2KDS**
- 6) tereny dróg głównych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDG** i **2KDG**;
- 7) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL** i **2KDL**;
- 8) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**.

§ 7. 1. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

2. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery poszczególnych terenów o danym przeznaczeniu podstawowym.

§ 8. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych określonych dla całego obszaru objętego planem oraz według ustaleń szczegółowych w zakresie obsługi komunikacyjnej w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną oraz w zakresie ich przeznaczenia, użytkowania, podziału i ochrony.

§ 9. Obszar objęty granicami planu znajduje się w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 401 Niecka Łódzka.

§ 10. 1. Inwestycjami celu publicznego o charakterze ponadlokalnym w obszarze objętym planem są:

- 1) budowa drogi ekspresowej S-14 oraz drogi głównej oznaczonej symbolem 2KDG;
- 2) przełożenie gazociągu wysokiego ciśnienia wraz z niezbędnymi urządzeniami.

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

- 1) przebudowa, rozbudowa, modernizacja oraz skablowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej 15kV wraz z niezbędnymi urządzeniami;
- 2) budowa, rozbudowa, modernizacja dróg publicznych wyznaczonych w planie;
- 3) budowa, rozbudowa, modernizacja sieci infrastruktury technicznej: kanalizacyjnej, wodociągowej, oświetleniowej, gazowej i innej wraz z niezbędnymi urządzeniami.

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 11. 1. W zakresie zasad adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych plan ustala:

- 1) system dróg publicznych, obsługujących komunikacyjnie obszar planu, w skład, których wchodzi drogi o następujących klasach technicznych:
 - a) **KDS** – teren drogi ekspresowej S-14,
 - b) **KDG** – tereny dróg głównych,
 - c) **KDL** – tereny dróg lokalnych,
 - d) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 2) dla terenów przestrzeni dróg publicznych plan ustala:
 - a) dla terenu drogi ekspresowej S-14 oznaczonej na rysunku planu symbolami **1KDS** i **2KDS** – drogę klasy „S” – ekspresową, plan wyznacza część obszaru węzła Konstantinów Łódzki o szerokości w liniach rozgraniczających: dla terenu 1KDS od 15 m do 75 m, dla terenu 2KDS od 0 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dla drogi (ulica Zgierska) oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDG** – drogę klasy „G” – główną o szerokości w liniach rozgraniczających od 35 m do 40 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDG** – drogę klasy „G” – główną o szerokości w liniach rozgraniczających od 44 m do 78 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) dla drogi (ulica Dąbrowa) oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** - klasę drogi „L” – lokalną o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m;
 - e) dla drogi (w części ulica Srebrna – Dąbrowa) oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDL** - klasę drogi „L” – lokalną o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m;
 - f) dla drogi (ulica Srebrna – Dąbrowa) oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD** - klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, w kierunku wschodnim zakończona placem manewrowym do zawracania o wymiarach 12,5 X 12,5 m.

2. Plan dopuszcza obsługę działek budowlanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P**, **2P** oraz **1Up** i **2Up** z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie, powiązanych wyłącznie z układem dróg dojazdowych i lokalnych wyznaczonych w planie.

§ 12. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) plan zakazuje wprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych i roztopowych do: ziemi, rowów melioracyjnych i do rzeki Jasieniec;
- 2) plan ustala obowiązek, z utwardzonych terenów dróg, odprowadzania wód opadowych i roztopowych przez urządzenia ściekowe (płaskie, korytkowe lub kryte) i studzienki do kanalizacji deszczowej, a do czasu jej wybudowania przykanalikiem lub ściekiem podchodnikowym do rowu przydrożnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów na terenach istniejących urządzeń melioracyjnych oraz rowów melioracyjnych plan ustala:

- a) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem, poprzez jego przebudowę lub likwidację, zapewniając jego dalsze funkcjonowanie w obszarach przyległych,
- b) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych obowiązek wystąpienia do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze,
- c) plan dopuszcza w przypadku braku kolizji z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem działki budowlanej odstępianie od przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych.

§ 14. W zakresie podziału nieruchomości w celu wyznaczenia dróg plan ustala:

- 1) dla dróg publicznych wyznaczonych w niniejszym planie szerokości określone zostały w §11 ust. 1, pkt 2;
- 2) dla dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w niniejszym planie wytyczonych w koncepcji podziału działek budowlanych minimalną szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 8 m;
- 3) przy dokonywaniu podziału w celu wyznaczenia dróg wewnętrznych nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej oraz ustalenia określające prostopadłość i równoległość nowych granic podziału działki, przyjęte w ustaleniach szczegółowych dla terenów w zakresie podziału nieruchomości.

§ 15. W zakresie wyposażenia dróg w infrastrukturę techniczną plan ustala:

- 1) zachowanie w liniach rozgraniczających ulic istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy ze względu na stan techniczny lub na kolizję z uzbrojeniem liniowym istniejącym oraz projektowanym;
- 2) plan ustala możliwość przebudowy istniejącego gazociągu, z jednoczesną korektą przebiegu trasy gazociągu wzdłuż projektowanej drogi ekspresowej S-14; budowa projektowanego gazociągu w granicach linii rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 1. W zakresie wyposażenia terenów budowlanych w miejsca do parkowania dla samochodów plan ustala:

- 1) dla obsługi istniejących działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – co najmniej 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, realizowane w granicach działki budowlanej;
- 2) dla obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową – co najmniej 40 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych, realizowane w granicach działki, oraz minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę postojową na 100 zatrudnionych, realizowane w granicach działki budowlanej;
- 3) dla obsługi terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów co najmniej 40 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych, realizowane w granicach działki budowlanej oraz minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę postojową na jeden zakład produkcyjny, skladowy lub magazynowy, realizowane w granicach działki budowlanej;
- 4) dla obsługi obiektów handlowych – co najmniej 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 20m² powierzchni użytkowej, nie wliczając w nią powierzchni magazynów i pomieszczeń administracyjno – socjalnych, realizowane w granicach działki budowlanej oraz minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę postojową na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej, nie wliczając w nią powierzchni magazynów i pomieszczeń administracyjno – socjalnych, realizowane w granicach działki budowlanej;
- 5) dla obiektów gastronomii – co najmniej 1 miejsce do parkowania na każde 4 miejsca konsumenckie, realizowane w granicach działki, oraz minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę postojową na 1 lokal, realizowane w granicach działki budowlanej;
- 6) dla obiektów hotelowych – co najmniej 1 miejsce do parkowania na każde 2 miejsca noclegowe, realizowane w granicach działki, oraz minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę postojową na każdy obiekt hotelowy, realizowane w granicach działki budowlanej.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną

§ 17. 1. Plan ustala zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejącą, rozbudowywaną i projektowaną sieć uzbrojenia.

2. Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy kontenerowe stacje telekomunikacyjne na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

3. Plan ustala, że dla lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej nie obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala zaopatrzenie terenu w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i projektowaną rozbudowę sieci wodociągowej stosownie do potrzeb lokalnych.

§ 19. 1. W zakresie odprowadzenia ścieków plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków w systemie kanalizacji zbiorczej, poprzez projektowaną sieć kanalizacyjną;
- 2) obowiązek podczyszczania wytwarzanych ścieków przemysłowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi obowiązki dostawców ścieków przemysłowych;
- 3) do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej plan dopuszcza odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do lokalnych oczyszczalni ścieków.

2. Plan zakazuje wprowadzanie nieoczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do rowów melioracyjnych, do ziemi i do wód powierzchniowych oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

§ 20. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych plan ustala:

- 1) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicy własnych działek i do istniejących rowów odwadniających, a następnie systemem rowów odwadniających do wód płynących;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów o podstawowym przeznaczeniu zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej poprzez projektowaną sieć kanalizacji deszczowej lub na teren działki budowlanej powierzchniowo lub w systemie mieszanym: do gruntu lub do zbiornika na wody opadowe lub do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej i powierzchniowo do gruntu na teren działki budowlanej, do zbiornika na wody opadowe lub do rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) kształtowanie powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami działki budowlanej;
- 4) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych, parkingów.

§ 21. W zakresie elektroenergetyki plan ustala:

- 1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej istniejącą i rozbudowywaną sieć napowietrzno – kablowa średniego SN-15kV i niskiego napięcia;
- 2) budowę sieci, urządzeń i obiektów elektroenergetycznych, których ilość i lokalizacja będzie wynikać ze zgłoszenia zaopatrzenia na moc w realizowanych inwestycjach;
- 3) plan dopuszcza przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, przebudowa istniejącej sieci zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego;
- 4) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi ulic na wydzielonych działkach budowlanych o powierzchni nie większej niż 100 m² z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych;
- 5) w celu wyznaczenia działek dla stacji transformatorowych SN/nn nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej oraz ustalenia określające prostopadłość

i równoległość nowych granic podziału działki, przyjęte w ustaleniach szczegółowych dla terenów w zakresie podziału nieruchomości.

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) zasady budowy gazociągów w drogach muszą być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego.

§ 23. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w energię cieplną z:
 - a) indywidualnych źródeł ciepła wolnostojących lub wbudowanych w obiekty budowlane,
 - b) lokalnych kotłowni wolnostojących lub wbudowanych w obiekty budowlane,
 - c) możliwość zaopatrzenia w energię z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) obowiązek stosowania paliw ekologicznych, zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin;
- 3) możliwość zaopatrzenia w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych.

§ 24. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy;
- 2) obowiązek zapewnienia możliwości przygotowania łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych;
- 3) realizację innych inwestycji z zakresu telekomunikacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w celu wyznaczenia działek budowlanych dla inwestycji z zakresu telekomunikacji nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej oraz ustalenia określające prostopadłość i równoległość nowych granic podziału działki, przyjęte w ustaleniach szczegółowych dla terenów w zakresie podziału nieruchomości.

§ 25. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala obowiązek gromadzenia i selekcji odpadów na działkach budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 26. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1Up** i **2Up**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) w terenie 1Up, w granicach wskazanych na rysunku planu, plan dopuszcza lokalizację na działkach budowlanych farm fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW, jako przeznaczenie czasowe – do czasu realizacji funkcji o przeznaczeniu podstawowym;
- 3) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – obiekty produkcyjne, składy i magazyny,

zabudowa administracyjno – biurowa, wolno stojące budynki towarzyszące dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne;

- 4) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej do czasu przekształcenia działki budowlanej na funkcje docelowe, polegające na możliwości remontu, przebudowy lub rozbudowy istniejącej zabudowy na warunkach określonych w niniejszej uchwale.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) plan ustala lokalizację nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dla istniejących budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz budynków znajdujących się pomiędzy linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a linią zabudowy plan dopuszcza możliwość remontu, przebudowy i rozbudowy zgodnie z parametrami ustalonymi w ust. 4 pkt 6 uchwały; rozbudowę tych budynków plan nakazuje z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy.

3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) plan zakazuje lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska takich jak:
 - a) instalacji do wyrobu substancji przy zastosowaniu procesów chemicznych, służące do:
 - wytwarzania środków ochrony roślin oraz produktów biobójczych,
 - wytwarzania materiałów wybuchowych,
 - b) elektrownie konwencjonalne, elektrociepłownie lub inne instalacje spalające paliwa w celu wytwarzania energii elektrycznej lub ciepłej, o mocy cieplnej nie niższej niż 300 MW rozumianej jako ilość energii wprowadzonej w paliwie do instalacji w jednostce czasu przy ich nominalnym obciążeniu,
 - c) elektrownie jądrowe lub inne reaktory jądrowe, z wyjątkiem instalacji badawczych służących do wytwarzania lub przetwarzania materiałów rozszczepialnych lub paliworodnych o mocy nie przekraczającej 1kW przy ciągłym obciążeniu termicznym;
 - d) instalacje wykorzystujące siłę wiatru do wytwarzania energii elektrycznej o łącznej mocy nominalnej elektrowni nie mniejszej niż 100 MW,
 - e) instalacje związane z postępowaniem z paliwem jądrowym lub odpadami promieniotwórczymi,
 - f) instalacje do pierwotnego i wtórnego wytopu surówki żelaza lub stali surowej, w tym instalacje do ciągłego odlewania stali,
 - g) instalacje do prażenia lub spiekania rud metali, w tym rudy siarczkowej, z wyjątkiem rud żelaza,
 - h) instalacje do pierwotnej produkcji metali nieżelaznych z rud, koncentratów lub produktów z odzysku przy zastosowaniu procesów metalurgicznych, chemicznych lub elektrolitycznych,
 - i) instalacje do prażenia lub spiekania rud żelaza o przerobie nie mniejszym niż 500 000 ton rudy żelaza rocznie,
 - j) koksownie,
 - k) instalacje do produkcji klinkieru w piecach obrotowych o zdolności produkcji ponad

500 ton na dobę,

- l) instalacje do magazynowania ropy naftowej, produktów naftowych, substancji lub mieszanin, nie będących produktami spożywczymi, o łącznej pojemności nie niższej niż 200 000 ton, wraz z urządzeniami do przeładunku,
 - m) rafinerie ropy naftowej, z wyjątkiem instalacji do wytwarzania wyłącznie smarów z ropy naftowej oraz instalacje do zgazowania, odgazowania lub upłynniania węgla lub łupku bitumicznego w ilości nie niższej niż 500 ton na dobę,
 - n) instalacje do przetwarzania azbestu lub produktów zawierających azbest,
 - o) instalacje do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne;
 - p) składowanie odpadów niebezpiecznych;
- 2) plan zakazuje lokalizacji obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

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

- 1) zasady i warunki kształtowania nowej zabudowy:
 - a) plan ustala lokalizację zabudowy o przeznaczeniu podstawowym jako wolno stojącą,
 - b) plan ustala wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym nie więcej niż 10,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - c) plan dopuszcza w budynkach o przeznaczeniu uzupełniającym realizację obiektów wieżowych i części, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji – mierzone od poziomu gruntu do górnej płaszczyzny konstrukcji lub przekrycia tej konstrukcji nie więcej niż 25,0 m,
 - d) plan ustala lokalizację zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym jako wolno stojącą lub wbudowaną w bryłę budynku o przeznaczeniu podstawowym, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego,
 - e) plan ustala wysokość zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym nie więcej niż 10,0 m, nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne – nie dotyczy inwestycji z zakresu telekomunikacji,
 - f) plan ustala wysokość paneli słonecznych wraz z mocowaniem – nie więcej niż 4,5 m,
 - g) ustalenia ust. 4 pkt. 1, lit. b, c, e, f nie dotyczą wysokości obiektów wieżowych realizowanych, jako inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury techniczne w tym łączności publicznej; wysokość tych obiektów będzie ustalona w dostosowaniu do przyjętych rozwiązań i potrzeb,
 - h) plan nakazuje stosowanie stonowanej, pastelowej kolorystyki elewacji budynków w odcieniach: białym, szarym, beżowym, żółtym, piaskowym; z wyjątkiem kolorów zgodnych ze standardami kolorystycznymi przyjętymi w znakach firmowych inwestora; plan dopuszcza inną kolorystykę detali architektonicznych w elewacji budynków,
 - i) plan zakazuje stosowanie kolorów pokrycia dachowego i obróbek dekarских, które powodują nieuzasadnioną ekspozycję budynków w otaczającym krajobrazie, plan dopuszcza stosowanie kolorystyki pokrycia dachowego: kolor naturalnej dachówki

- ceramicznej, brąz, nieagresywna czerwień, ciemnozielony, biały oraz grafit; plan zakazuje używania koloru jaskrawozielonego, niebieskiego, jaskrawoczerwonego, żółtego, fioletowego i różowego,
- j) plan zakazuje stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),
 - k) plan ustala stosowanie dachów budynków o spadku połaci dachowych do 45°, plan dopuszcza stosowanie dachów płaskich i powłokowych;
- 2) plan ustala powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 60% powierzchni tej działki;
 - 3) plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) plan ustala maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 1,2;
 - 5) plan ustala minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,5;
 - 6) zasady i warunki kształtowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, w przypadku jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy:
 - a) plan ustala wysokość budynku mieszkalnego nie więcej niż 9,0 m, nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne; w tym druga kondygnacja realizowana jako poddasze użytkowe, rzędna parteru nie więcej niż 65 cm ponad gruntem rodzimym,
 - b) plan ustala maksymalną wysokość budynków garaży i budynków gospodarczych 5,0m, 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) dla istniejących budynków o wysokości większej niż ustalono w podpunktach a) i b) plan dopuszcza remont i wymianę dachów z zastrzeżeniem zachowania istniejącej wysokości budynków,
 - d) plan nakazuje stosowanie stonowanej, pastelowej kolorystyki elewacji budynków w odcieniach: białym, szarym, beżowym, żółtym, piaskowym; plan dopuszcza inną kolorystykę detali architektonicznych w elewacji budynków,
 - e) plan zakazuje stosowania kolorów pokrycia dachowego i obróbek dekarских, które powodują nieuzasadnioną ekspozycję budynków w otaczającym krajobrazie, plan dopuszcza stosowanie kolorystyki pokrycia dachowego: kolor naturalnej dachówki ceramicznej, brąz, nieagresywna czerwień, ciemnozielony, grafit oraz czarny; plan zakazuje używania koloru jaskrawozielonego, niebieskiego, jaskrawoczerwonego, żółtego, fioletowego i różowego,
 - f) plan zakazuje stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),
 - g) plan ustala dachy budynków o spadku połaci dachowych od 5° do 45°,
 - h) plan ustala powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 40% powierzchni tej działki,
 - i) plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 50% powierzchni działki budowlanej,
 - j) plan ustala maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 1,0.

5. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, ze względu na występowanie na tych terenach istniejących urządzeń melioracyjnych obowiązują ustalenia § 13 lit. a) – c).

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) plan zakazuje lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m²;
- 2) w zakresie zagospodarowania w strefie ochronnej o szerokości po 7,5 m na stronę od osi istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej SN 15kV na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1Up**:
 - a) plan zakazuje lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - b) plan zakazuje lokalizacji zieleni wysokiej,
 - c) plan ustala, że ustalenia pkt. 2 przestają obowiązywać po likwidacji linii napowietrznej,
 - d) w przypadku przebudowy linii napowietrznej średniego napięcia 15kV strefy ochronne zostaną ustalone na podstawie przepisów odrębnych z zakresu prawa energetycznego;
- 3) plan ustala, że strefy ochronne związane z ograniczeniem w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wyznaczone od farm fotowoltaicznych o mocy powyżej 100kW, muszą się zawierać w granicy działki lub zespołu działek, na których zlokalizowana będzie farma oraz w granicach strefy ochronnej pokazanej graficznie na rysunku planu.

7. W zakresie podziału nieruchomości:

- 1) plan dopuszcza 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) plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek budowlanych przy spełnieniu następujących warunków:
 - b) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 25,0 m,
 - d) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 2000 m²,
 - e) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną:
 - na terenie **1Up** z wyznaczonych w planie dróg ogólnodostępnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL**, **2KDL** lub nie wyznaczonych w planie dróg wewnętrznych, powiązanych z drogami **1KDL** lub **2KDL**,
 - na terenie **2Up** z wyznaczonych w planie dróg ogólnodostępnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **2KDL** i **1KDD** lub nie wyznaczonych w planie dróg wewnętrznych, powiązanych z drogami **2KDL** lub **1KDD**;
- 3) działka o nr ewid. 41/1 obręb geodezyjny K - 22 w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **1Up** nie może być zabudowana, jako odrębna nieruchomość; na

w/w działce plan dopuszcza realizację zabudowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszej uchwale pod warunkiem połączenia tej działki z działkami sąsiednimi w celu uzyskania parametrów działki budowlanej i dostępu do drogi publicznej.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w przypadku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości plan ustala:
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej 2000 m²;
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 20,0 m;
 - c) nowe granice podziału na działki budowlane o kącie nachylenia do linii rozgraniczającej drogi publicznej w granicach od 70⁰ do 90⁰;
- 2) plan ustala szerokość dróg wewnętrznych wydzielanych w projekcie scalenia i podziału nieruchomości, jako dojazd do działek budowlanych, nie może być mniejsza niż 8,0 m.

§ 27. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1P i 2P.

1. W zakresie przeznaczenia terenu plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna, składy i magazyny;
- 2) plan dopuszcza w granicach wskazanych na rysunku planu, lokalizację na działkach budowlanych farm fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW, jako przeznaczenie czasowe – do czasu realizacji funkcji o przeznaczeniu podstawowym;
- 3) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – zabudowa o funkcji administracyjno – biurowej, pomieszczenia usługowe, wolnostojące budynki towarzyszące dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym, drogi wewnętrzne, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej do czasu przekształcenia działki budowlanej na funkcje docelowe, polegające na możliwości remontu lub przebudowy lub rozbudowy istniejącej zabudowy na warunkach określonych w niniejszej uchwale.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego plan ustala:

- 1) lokalizację nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dla istniejących budynków znajdujących się pomiędzy linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego, a linią zabudowy plan dopuszcza możliwość remontu, przebudowy i rozbudowy zgodnie z parametrami ustalonymi w ust. 5 pkt 6 uchwały; rozbudowę tych budynków plan nakazuje z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy.

3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) plan zakazuje lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska takich jak:
 - a) instalacji do wyrobu substancji przy zastosowaniu procesów chemicznych, służące do:
 - wytwarzania środków ochrony roślin oraz produktów biobójczych,
 - wytwarzania materiałów wybuchowych,
 - b) elektrownie konwencjonalne, elektrociepłownie lub inne instalacje spalające paliwa w celu wytwarzania energii elektrycznej lub ciepłej, o mocy cieplnej nie niższej niż

- 300 MW rozumianej jako ilość energii wprowadzonej w paliwie do instalacji w jednostce czasu przy ich nominalnym obciążeniu,
- c) elektrownie jądrowe lub inne reaktory jądrowe, z wyjątkiem instalacji badawczych służących do wytwarzania lub przetwarzania materiałów rozszczepialnych lub paliworodnych o mocy nie przekraczającej 1kW przy ciągłym obciążeniu termicznym;
 - d) instalacje wykorzystujące siłę wiatru do wytwarzania energii elektrycznej o łącznej mocy nominalnej elektrowni nie mniejszej niż 100 MW,
 - e) instalacje związane z postępowaniem z paliwem jądrowym lub odpadami promieniotwórczymi,
 - f) instalacje do pierwotnego i wtórnego wytopu surówki żelaza lub stali surowej, w tym instalacje do ciągłego odlewania stali,
 - g) instalacje do prażenia lub spiekania rud metali, w tym rudy siarczkowej, z wyjątkiem rud żelaza,
 - h) instalacje do pierwotnej produkcji metali nieżelaznych z rud, koncentratów lub produktów z odzysku przy zastosowaniu procesów metalurgicznych, chemicznych lub elektrolitycznych,
 - i) instalacje do prażenia lub spiekania rud żelaza o przerobie nie mniejszym niż 500 000 ton rudy żelaza rocznie,
 - j) koksownie,
 - k) instalacje do produkcji klinkieru w piecach obrotowych o zdolności produkcji ponad 500 ton na dobę,
 - l) instalacje do magazynowania ropy naftowej, produktów naftowych, substancji lub mieszanin, nie będących produktami spożywczymi, o łącznej pojemności nie niższej niż 200 000 ton, wraz z urządzeniami do przeładunku,
 - m) rafinerie ropy naftowej, z wyjątkiem instalacji do wytwarzania wyłącznie smarów z ropy naftowej oraz instalacje do zgazowania, odgazowania lub upłynniania węgla lub łupku bitumicznego w ilości nie niższej niż 500 ton na dobę,
 - n) instalacje do przetwarzania azbestu lub produktów zawierających azbest,
 - o) instalacje do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne;
 - p) składowanie odpadów niebezpiecznych;
- 2) plan zakazuje lokalizacji obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków plan ustala:

- 1) granice strefy ochrony archeologicznej, pokazane graficznie na rysunku planu;
- 2) w granicach strefy, o której mowa w pkt. 1, w przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonania robót ziemnych plan nakazuje przeprowadzenie badań archeologicznych o charakterze nadzoru.

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

- 1) zasady i warunki kształtowania nowej zabudowy:
 - a) plan ustala lokalizację zabudowy o przeznaczeniu podstawowym jako wolno stojącą,

- b) plan ustala wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym nie więcej niż 10,0 m 12,0 ?,
 - c) plan dopuszcza w budynkach o przeznaczeniu podstawowym realizację obiektów wieżowych i części, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji – mierzone od poziomu gruntu do górnej płaszczyzny konstrukcji lub przekrycia tej konstrukcji nie więcej niż 25,0 m,
 - d) plan ustala lokalizację zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym jako wolno stojącą lub wbudowaną w bryłę budynku o przeznaczeniu podstawowym, tworząca jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego,
 - e) plan ustala wysokość zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym nie więcej niż 10,0 m, nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, nie dotyczy inwestycji z zakresu telekomunikacji,
 - f) plan ustala wysokość paneli słonecznych wraz z mocowaniem – nie więcej niż 4,5 m,
 - g) ustalenia ust. 5 pkt. 1, lit. b, c, e, f nie dotyczą wysokości obiektów wieżowych realizowanych, jako inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej w tym łączności publicznej; wysokość tych obiektów będzie ustalona w dostosowaniu do przyjętych rozwiązań i potrzeb,
 - h) plan nakazuje stosowanie stonowanej, pastelowej kolorystyki elewacji budynków w odcieniach: białym, szarym, beżowym, żółtym, piaskowym; z wyjątkiem kolorów zgodnych ze standardami kolorystycznymi przyjętymi w znakach firmowych inwestora; plan dopuszcza inną kolorystykę detali architektonicznych w elewacji budynków,
 - i) plan zakazuje stosowania kolorów pokrycia dachowego i obróbek dekarских, które powodują nieuzasadnioną ekspozycję budynków w otaczającym krajobrazie, plan dopuszcza stosowanie kolorystyki pokrycia dachowego: kolor naturalnej dachówki ceramicznej, brąz, nieagresywna czerwień, ciemnozielony, biały oraz grafit; plan zakazuje używania koloru jaskrawozielonego, niebieskiego, jaskrawoczerwonego, żółtego, fioletowego i różowego,
 - j) plan zakazuje stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),
 - k) plan ustala stosowanie dachów budynków o spadku połaci dachowych do 45°, plan dopuszcza stosowanie dachów płaskich i powłokowych;
- 2) plan ustala powierzchnię zabudowy nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) plan ustala maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 1,2;
 - 5) plan ustala minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,5;
 - 6) zasady i warunki kształtowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej w przypadku jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy:
 - a) plan ustala wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 9,0 m, nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne; w tym druga kondygnacja realizowana jako poddasze użytkowe, rzędna parteru nie więcej niż 65 cm ponad gruntem rodzimym,
 - b) plan ustala maksymalną wysokość budynków garaży i budynków gospodarczych 5,0

m, 1 kondygnacja nadziemna,

- c) dla istniejących budynków o wysokości większej niż ustalono w podpunktach a) i b) plan dopuszcza remont i wymianę dachów z zastrzeżeniem zachowania istniejącej wysokości budynków,
- d) plan nakazuje stosowanie stonowanej, pastelowej kolorystyki elewacji budynków w odcieniach: białym, szarym, beżowym, żółtym, piaskowym; plan dopuszcza inną kolorystykę detali architektonicznych w elewacji budynków,
- e) plan zakazuje stosowania kolorów pokrycia dachowego i obróbek dekarских, które powodują nieuzasadnioną ekspozycję budynków w otaczającym krajobrazie, plan dopuszcza stosowanie kolorystyki pokrycia dachowego: kolor naturalnej dachówki ceramicznej, brąz, nieagresywna czerwień, ciemnozielony, grafit oraz czarny; plan zakazuje używania koloru jaskrawozielonego, niebieskiego, jaskrawoczerwonego, żółtego, fioletowego i różowego,
- f) plan zakazuje stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),
- g) plan ustala dachy budynków o spadku połaci dachowych od 5° do 45°,
- h) plan ustala powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 40% powierzchni tej działki,
- i) plan ustala minimalny udział powierzchnię biologicznie czynnej na 50% powierzchni działki budowlanej,
- j) plan ustala maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 1,0.

6. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, ze względu na występowanie na tych terenach istniejących urządzeń melioracyjnych:

- 1) na terenach istniejących urządzeń melioracyjnych oraz rowów melioracyjnych obowiązują ustalenia § 13 lit. a) – c);
- 2) plan dopuszcza możliwość przebudowy lub przekrycia, w tym zmiany przebiegu istniejącego rowu melioracyjnego R-J17 na terenie **1P**, wskazanego na rysunku planu; zapewniając inne rozwiązania technologiczne spływu wód z terenów przyległych.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) część obszaru terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P** i **2P** podlega bezpośredniemu oddziaływaniu drogi ekspresowej S-14; warunkiem lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi jest zastosowanie przez inwestorów środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu zgodnego z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz prawa budowlanego;
- 2) plan zakazuje lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m²;
- 3) plan ustala strefę kontrolowaną istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 – 30,0 m (po 15,0 m na stronę od osi gazociągu);
- 4) w zakresie zagospodarowania w strefie, o której mowa w pkt. 3:
 - a) plan zakazuje lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) plan zakazuje nasadzeń zieleni o głębokim systemie korzeniowym, w odległości mniejszej niż 5 m od osi gazociągu;

- 5) ustalenia ust. 7 pkt 3 i 4 obowiązują do czasu przebudowy gazociągu;
- 6) plan ustala w zakresie zasad lokalizacji obiektów budowlanych w sąsiedztwie istniejącego gazociągu DN 300 zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 7) plan ustala możliwość przebudowy istniejącego gazociągu, z jednoczesną korektą przebiegu trasy gazociągu wzdłuż projektowanej drogi ekspresowej S-14;
- 8) plan ustala obszar lokalizacji projektowanego przełożenia gazociągu wysokiego ciśnienia oraz strefy kontrolowanej od gazociągu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) plan zakazuje lokalizacji obiektów budowlanych w obszarze lokalizacji projektowanego przełożenia gazociągu wysokiego ciśnienia, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej nie kolidujących z projektowanym gazociągiem;
- 10) plan ustala przebudowę gazociągu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 11) plan ustala dla przebiegu projektowanego gazociągu strefę kontrolowaną 8,0 m, czyli po 4,0 m na stronę od osi gazociągu; zagospodarowanie w strefie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 12) w zakresie zagospodarowania w strefie ochronnej o szerokości po 7,5 m na stronę od osi istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej SN 15kV na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2P** plan ustala:
 - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) zakaz lokalizacji zieleni wysokiej,
 - c) ustalenia pkt. 12) przestają obowiązywać po likwidacji linii napowietrznej,
 - d) w przypadku przebudowy linii napowietrznej średniego napięcia 15kV strefy ochronne zostaną ustalone na podstawie przepisów odrębnych z zakresu prawa energetycznego;
- 13) plan ustala strefy ochronne związane z ograniczeniem w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wyznaczone od farm fotowoltaicznych o mocy powyżej 100kW, muszą się zawierać w granicy działki lub zespole działek, na których zlokalizowana będzie farma oraz w granicach strefy ochronnej pokazanej graficznie na rysunku planu.

8. W zakresie podziału nieruchomości:

- 1) plan dopuszcza 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) plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek budowlanych przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe, do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 40,0 m,
 - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 3000 m²,
 - d) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną:
 - na terenie **1P** z wyznaczonej w planie drogi ogólnodostępnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** lub z nie wyznaczonych w planie dróg wewnętrznych,

- na terenie **2P** z wyznaczonych w planie dróg ogólnodostępnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 1KDD**;
- 3) część działki o nr ewid. 10 obręb geodezyjny K – 22 w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **1P** nie może być zabudowana jako odrębna nieruchomość; na w/w działce plan dopuszcza realizację zabudowy zgodnej z przeznaczeniem określonym w niniejszej uchwale pod warunkiem połączenia tych działek z działkami sąsiednimi w celu uzyskania parametrów działki budowlanej i dostępu do drogi publicznej;
- 4) część działek o nr ewid. 7/2, 11, 12 i 13 obręb geodezyjny K – 16 oraz część działki o nr ewid. 52 obręb geodezyjny K - 22 w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **2P** nie mogą być zabudowane jako odrębne nieruchomości; na w/w działkach plan dopuszcza realizację zabudowy zgodnej z przeznaczeniem określonym w niniejszej uchwale pod warunkiem połączenia tych działek z działkami sąsiednimi w celu uzyskania parametrów działki budowlanej i dostępu do drogi publicznej.

9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan ustala:

- 1) w przypadku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej 3000 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 40,0 m,
 - c) nowe granice podziału na działki budowlane o kącie nachylenia do linii rozgraniczających dróg publicznych w granicach od 70⁰ do 90⁰;
- 2) szerokość dróg wewnętrznych wydzielanych w projekcie scalenia i podziału nieruchomości, jako dojazd do działek budowlanych, nie może być mniejsza niż 8,0 m.

§ 28. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1R.**

1. W zakresie przeznaczenia terenu plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – obiekty, urządzenia i sieć infrastruktury technicznej.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego plan zakazuje realizacji nowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem: obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i grodzienia terenu.

3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, plan zakazuje wprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych do ziemi, wód powierzchniowych i do rowów melioracyjnych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;

4. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, ze względu na występowanie na tych terenach istniejących urządzeń melioracyjnych:

- 1) na terenach istniejących urządzeń melioracyjnych oraz rowów melioracyjnych obowiązują ustalenia § 13 lit. a) – b);
- 2) plan ustala obowiązek zachowania istniejącego rowu melioracyjnego (nr R-J9), wskazanego na rysunku planu; ze względu na zwiększony odbiór wód drenarskich i powierzchniowych z terenu nowego zagospodarowania plan dopuszcza remont umocnień dna i skarp oraz pogłębienia istniejących rowów.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) plan ustala strefę kontrolowaną istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 – 30,0 m (po 15,0 m na stronę od osi gazociągu);
- 2) w zakresie zagospodarowania w strefie, o której mowa w pkt. 1:
 - a) plan zakazuje lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) plan zakazuje nasadzeń zieleni o głębokim systemie korzeniowym, w odległości mniejszej niż 5 m od osi gazociągu;
- 3) ustalenia ust. 5 pkt 1 i 2 obowiązują do czasu przebudowy gazociągu;
- 4) plan ustala w zakresie zasad lokalizacji obiektów budowlanych w sąsiedztwie istniejącego gazociągu DN 300 zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 5) plan ustala możliwość przebudowy istniejącego gazociągu, z jednoczesną korektą przebiegu trasy gazociągu wzdłuż projektowanej drogi ekspresowej S-14;
- 6) plan ustala obszar lokalizacji projektowanego przełożenia gazociągu wysokiego ciśnienia oraz strefy kontrolowanej od gazociągu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) plan zakazuje lokalizacji obiektów budowlanych w obszarze lokalizacji projektowanego przełożenia gazociągu wysokiego ciśnienia, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej nie kolidujących z projektowanym gazociągiem;
- 8) plan ustala przebudowę gazociągu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 9) plan ustala dla przebiegu projektowanego gazociągu strefę kontrolowaną 8,0 m, czyli po 4,0 m na stronę od osi gazociągu; zagospodarowanie w strefie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

§ 29. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1WS do 3WS.

1. W zakresie przeznaczenia terenu plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych – fragmenty rzeki Jasieniec.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego plan ustala:

- 1) zagospodarowanie terenów może polegać wyłącznie na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód;
- 2) zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego plan zakazuje:

- 1) naruszania naturalnego charakteru cieków oraz jego zasypywania, z wyjątkiem koniecznych zmian w tym zakresie, wynikających z potrzeb wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu drogowego;
- 2) zmiany stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej.

4. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie

odrębnych przepisów, ze względu na występowanie na tych terenach istniejących urządzeń melioracyjnych plan ustala obowiązek zachowania istniejących rowów melioracyjnych (nr R-J10, R-J11, R-J12), wskazanych na rysunku planu, plan dopuszcza remont umocnień dna i skarp oraz pogłębienie istniejących rowów.

DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE PLANU

Rozdział 6.

Ustalenia wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

§ 30. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości plan ustala:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Up i 2Up** w wysokości **30%**;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P i 2P** w wysokości **30%**;
- 3) dla terenów nie wymienionych w pkt. 1 i 2 – **nie nastąpił wzrost wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, mogącej stanowić podstawę do pobrania opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.**

Rozdział 7.

Ustalenia końcowe

§ 31. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza Burmistrzowi Konstanzynowa Łódzkiego.

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

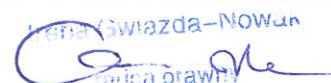
§ 33. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Konstanzynowie Łódzkim.

BURMISTRZ

mgr inż. Henryk Brzyszc

**Sprawdzono pod względem
formalnoprawnym**

Konstanzynow Łódzki, dn. 20.11.2017


Ewa Barchańska-NOWAK
Radca prawny
Łódź-M-1184

Z-CA KIEROWNIKA REFERATU
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości

mgr Ewa Barchańska

ZASTĘPCA BURMISTRZA


mgr inż. Krzysztof Pipiński

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Miejską w Konstancynowie Łódzkim ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Celem przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstancynowa Łódzkiego było: ustalenie zasad udostępniania i kształtowania terenów pod zabudowę produkcyjną, składów i magazynów oraz zabudowę usługową, mającą na celu umożliwienie przestrzennego rozwoju miasta Konstancynowa Łódzkiego, z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju; zachowanie korytarza ekologicznego miasta Konstancynów Łódzki w postaci doliny rzeki Jasieniec, poprzez wyznaczenie terenów aktywnych przyrodniczo; stworzenie przejrzystego układu komunikacyjnego, w celu obsługi nowych terenów oraz określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni terenów miejskich, szczególnie wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz nadanie nowych form przestrzennych w strefach ogólnodostępnych i prywatnych przy minimalizacji sytuacji kolizyjnych, wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

Mając powyższe na uwadze, Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkim podjęła w dniu 29 kwietnia 2008 r. Uchwałę nr XXII/242/08 w sprawie zmiany Uchwały nr VI/64/07 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 29 marca 2007 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstancynowa Łódzkiego a następnie, już w trakcie prowadzonej nad planem procedury planistycznej Uchwałę nr XXV/210/12 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 26 października 2012 r. w sprawie zmiany Uchwały nr VI/64/07 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 29 marca 2007 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstancynowa Łódzkiego, zawężającą granice opracowania planu miejscowego.

Niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Konstancynów Łódzki, przyjętego uchwałą nr XXXVI/293/17 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 7 września 2017 r. Nigdy też nie naruszał ustaleń poprzednich edycji studium (obowiązujących od 2008 do 2017 roku) gdyż znajdujące się w obszarze planu tereny zawsze były przeznaczone pod zabudowę produkcyjno-usługową P/U. Obszar planu położony jest bezpośrednio przy drodze ekspresowej S-14 i projektowanym węźle komunikacyjnym Konstancynów Łódzki.

O fakcie przystąpienia do sporządzania planu społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów stosownymi zawiadomieniami.

Wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonuje się prognozę jego oddziaływania na środowisko. Są to opracowania sporządzane na podstawie ustaw: przywoływanej na wstępie – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (z dnia 3 października 2008 roku). Zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko uzgodniły obydwie powołane do tego organy, czyli: Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pabianicach. W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania niniejszego planu, zostały przez organy i instytucje złożone wnioski. W oznaczonym terminie do projektu planu wpłynęły 3 wnioski od osób fizycznych.

W toku trwania procedury planistycznej, Burmistrz Konstantinowa Łódzkiego, po rozpatrzeniu złożonych wniosków – sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą jego oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu. Po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, projekty dokumentów zostały przedstawione organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Po zakończeniu procesu uzgodnień i opiniowania, projekt planu wraz z prognozą podlegał został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie w 2012 roku. Ponieważ, po wyłożeniach okazało się, że są ogromne problemy z możliwością zagospodarowania północnej części obszaru planu, w dniu 26 października 2012 r. Rady Miejskiej w Konstantinowie Łódzkim podjęła Uchwałę nr XXV/210/12 w sprawie zmiany Uchwały nr VI/64/07 Rady Miejskiej w Konstantinowie Łódzkim z dnia 29 marca 2007 r. zawężając granice opracowania planu miejscowego. Plan został na początku 2014 r. ponownie uzgodniony i zaopiniowany przez wybrane instytucje, oraz po raz trzeci wyłożony do publicznego wglądu. Wszystkie procedury przebiegały zgodnie z procedurami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu i prognoza oddziaływania na środowisko były na każdym etapie procedury udostępnione, również drogą elektroniczną. Do projektu planu miejscowego, w obecnych granicach, jedynie po II wyłożeniu wpłynęła jedna uwaga, która nie została uwzględniona a do prognozy oddziaływania na środowisko w wyznaczonych terminach nie wpłynęły uwagi.

Wobec wyczerpania procedury tworzenia, uzgadniania, opiniowania oraz konsultowania ze społecznością lokalną projektów dokumentów, Burmistrz Konstantinowa Łódzkiego przedstawił projekt planu z wymaganymi załącznikami oraz niniejszym uzasadnieniem Radzie Miejskiej w Konstantinowie Łódzkim w celu jego uchwalenia.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wymogi określone w **art. 1 ust. 2** ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

- 1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści uchwały planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w tym gabarytów zabudowy, materiałów wykończeniowych i kolorystyki obiektów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, w tym jej formy i kolorystyki;
- 3) wymagania ochrony środowiska – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem określonych w uchwale dopuszczonych inwestycji i inwestycji celu publicznego), a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej oraz ochrony doliny rz. Jasieniec poprzez wskazane w planie zagospodarowanie terenu;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez określenie zasad ochrony obiektów i obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz ochronę zabytku archeologicznego – stanowiska archeologicznego;

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie w treści uchwały wymogów w zakresie zasad ochrony środowiska, zasad obsługi komunikacyjnej w tym zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową a także z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez takie sformułowanie ustaleń by ingerencja w wykonywanie prawa własności przez właścicieli była możliwie najmniejsza, zaś przeznaczenia terenów pozwoliły na podniesienie atrakcyjności ekonomicznej, projektując obsługę tych terenów bezpośrednio z przylegających do obszarów planu dróg publicznych;
- 7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności prywatnej;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń;
- 9) potrzeby interesu publicznego – w granicach obszaru planu nie występują przedsięwzięcia z zakresu interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – poprzez ustalenie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oraz wyłożeniu tych dokumentów do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Konstantynowie Łódzkim,
 - b) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu dwa razy w 2012 r. i trzeci raz w 2014 r., w siedzibie Urzędu Miejskiego w Konstantynowie Łódzkim oraz na żądanie drogą elektroniczną,
 - c) przeprowadzenie w trakcie każdego z wyłożeń dyskusji publicznej,
 - d) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu drogi elektronicznej;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – problem zaopatrzenia w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe zapewniono poprzez ustalenia z zakresu wyposażenia w sieć wodociągową.

Zgodnie z **art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Projektowane przeznaczenie terenu kształtowano w sposób racjonalny, w oparciu o zaprogramowane już na etapie tworzenia obowiązującego Studium rozmieszczenie funkcji umożliwiających optymalne zagospodarowanie przestrzeni.

Zarówno do wyłożonego projektu planu miejscowego wpłynęła jedna uwaga, która nie została uwzględniona, natomiast do prognozy jego oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu.

Zgodnie z **art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, rozwój zabudowy przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do urządzonych dróg publicznych istniejących oraz projektowanej trasy S-14;
- 2) dostęp do transportu publicznego będzie realizowany poprzez dostęp do środków lokomocji publicznej kursujących na terenie Miasta Konstantynów Łódzki.
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu wyznaczono tereny drogowe ukształtowano w sposób zapewniający możliwość takiej przebudowy większości dróg, by w ich pasach mogły się mieścić zarówno szlaki piesze, jak też ewentualne rowerowe, nawet jeśli miałyby służyć wyłącznie dojściu, bądź dojazdowi docelowemu do zaprojektowanych terenów usług;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zaspokojono poprzez skupienie funkcji budowlanych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej już zabudowy – jako jej kontynuację i uzupełnienie.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Stosownie do wymogów art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowa uchwała planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) przyjętej Uchwałą nr LII / 394 / 2014 z dnia 13 listopada 2014 roku Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

Zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla potrzeb planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Prognoza wykazała, że realizacja

ustaleń projektu planu będzie skutkować wydatkami z budżetu gminy, ale również przyniesie jej budżetowi dochody.

Przewiduje się ponoszenie wydatków związanych wyłącznie z rozbudową układu komunikacyjnego – poszerzeniem projektowanych dróg gminnych klasy dojazdowej i lokalnej oraz budową i urządzeniem fragmentów tych dróg pokazanych w planie. W planie wyznaczono tylko jedną drogą publiczną, którą należy finansować w całości. Nie przewiduje się wydatków związanych z wypłatą odszkodowań w związku z obniżeniem wartości nieruchomości w obszarze planu. Łączne koszty wykupienia gruntu oraz budowy dróg mogą osiągnąć kwotę około 8,6 mln PLN.

Analiza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Konstantinowa Łódzkiego zakłada, iż w przyjętym 10-letnim okresie od uchwalenia planu, szacowane nakłady na jego realizację mogą osiągnąć kwotę rzędu 11,4 mln zł. Natomiast roczne wpływy do budżetu (po zrealizowaniu zamierzeń inwestycyjnych na terenie objętym planem) mogą osiągnąć maksymalnie kwotę 4,2 mln zł.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu Rada Miejska w Konstantinowie Łódzkim podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, tym wypadku rozbudowy infrastruktury komunikacyjnej.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia, stąd przyjęcie niniejszej uchwały należy uznać za właściwe.

BURMISTRZ

mgr inż. Henryk Brzyszczyński

Załącznik Nr 2 do Uchwały nr / / 17
 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim
 z dnia

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantynowa Łódzkiego

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi			Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej, zaliczone do Uchwały Nr ... z dnia ...		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona		
1.	21.09.2012 r.	Janusz Zalewski Pełnomocnik Michał Kruszynian	1. dopisanie możliwości budowy budynków w zabudowie szeregowej oraz jako zespołów budynków wolnostojących połączonych łącznikami. 2. zapis o dwóch kondygnacji uniemożliwi wybudowanie budynków do składowanie wysokościowego. Wprowadzenie 4-5 kondygnacji. 3. wykreślenie zapisu o zabudowie uzupełniającej tworzącej jednorodną całość architektoniczną pod względem formy. 4. zapis o zakazie stosowania okładzin z tworzyw sztucznych na terenach przemysłowych będzie ograniczał możliwości wprowadzania takich rozwiązań systemowych, wniosek o wykreślenie tego zapisu. 5. zwiększenie powierzchni zabudowy działki budowlanej do 85%. 6. zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 15%. 7. dodanie koloru granatowego do wymienionych kolorów pokrycia dachowego; 8. sprzecyzowanie dopuszczenia możliwości budowania budynków podpiwniczonych; 9. dopuścić budowę lokali socjalnych;	Cały obszar w granicach planu miejscowego	Cały obszar w granicach planu miejscowego	Cały obszar w granicach planu miejscowego	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwagi

BURMISTRZ

mgr inż. Henryk Brzyszczyński

Z-CIA KIEROWNIKA REFERATU
 Gospodarki Przemysłowej i Nieruchomości

mgr Ewa Barcuchańska

**Załącznik nr 3 do Uchwały nr / / 17
Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim
z dnia 2017 roku**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 poz. 1073), Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkim stwierdza że, po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstancynowa Łódzkiego, położonego po obu stronach ulicy Dąbrowa, w terenie ograniczonym: od zachodu – zachodnią stroną ulicy Zgierskiej do północnej granicy działki 35/1 w obrębie K-21, od północy po granicy obrębów K-21 i K-22 do granicy administracyjnej miasta z wyłączeniem obszaru o powierzchni ok. 0,20 ha i dalej z ograniczeniem od wschodu – zachodnią stroną projektowanej drogi S-14, do jej przecięcia z rzeką Jasieniec oraz od południa – po północnej stronie rzeki Jasieniec do jej przecięcia z ulicą Zgierską, 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 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 właściwą 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.

BURMISTRZ

mgr inż. Henryk Brzyszc

Z-CA KIEROWNIKA REFERATU
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości


mgr Ewa Barchańska

