

**UCHWAŁA NR XLVII / 429 / 2022**  
**RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM**  
**z dnia 15 czerwca 2022 roku**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 1005 i 1079) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i 3, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz zgodnie z Uchwałą nr XII/110/19 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 24 października 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego nie narusza ustaleń zmiany 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., **Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkim uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, położonego przy ul. Łużyckiej, w obrębie K-7, zatwierdzonego Uchwałą nr XX/153/16 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 31 marca 2016 r., zwaną dalej planem, składającą 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 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, będących integralnym załącznikiem nr 4 do uchwały.

**2.** Granice obszaru objętego planem, określone w załączniku graficznym do Uchwały nr XII/110/19 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 24 października 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dla części obszaru Konstanytnowa Łódzkiego, wyznaczają:

- 1) **od północy** – północne granice działek o numerach ewidencyjnych 279 w obrębie K-2 i 10 w obrębie K-7;
- 2) **od zachodu** – zachodnie granice działek o numerach ewidencyjnych 279 w obrębie K-2 i 10 w obrębie K-7;
- 3) **od południa** – północna linia rozgraniczająca drogi – ul. Łużycka oraz południowa granica działki o numerach ewidencyjnych 279 w obrębie K-2;
- 4) **od wschodu** – wschodnie granice działek o numerach ewidencyjnych 279 w obrębie K-2 i 10 w obrębie K-7.

§2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci dachowych od 0° do 15°;
- 2) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 3) **istniejącym zabudowie lub budynku, budowli lub sieci** – należy przez to rozumieć budynki lub budowle lub sieci, występujące na mapie zasadniczej i ewidencyjnej gruntów, aktualnej na dzień uchwalenia planu, a także budynki, budowle lub sieci w budowie i te, dla których przed wejściem planu w życie wydano ostateczne decyzje pozwolenia na budowę lub wykonywanie robót budowlanych oraz złożono zgłoszenia budów lub robót budowlanych;
- 4) **jaskrawej kolorystyce** – należy przez to rozumieć kolory bardzo wyraźne na tle otoczenia, odbiegające od gamy kolorystycznej stosowanej w otoczeniu, charakteryzujące się bardzo dużym nasyceniem i intensywną, żywą barwą;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę, której nie mogą przekroczyć zewnętrzne ściany budynków, linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, stacji transformatorowych i budynków ochrony oraz elementów wysuniętych poza obrys budynku na odległość nie większą niż 1,5 m: loggii, balkonów, wykuszy, ganków, gzymsów, okapów, elementów odwodnienia, wystroju elewacji oraz elementów wejść do budynku, np. schodów, podestów, pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami i zadaszeń;
- 6) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będącą przedmiotem niniejszej uchwały Rady Miejskiej w Konstanytnowie Łódzkim, zgodnie z § 1 ust. 1 i ust. 2 niniejszej uchwały;
- 7) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje na danym terenie, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie mniej niż 51 % powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 8) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich nadziemnych kondygnacji istniejących i projektowanych budynków na działce budowlanej;
- 9) **procencie powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w % stosunek sumy powierzchni zabudowy, do której wlicza się powierzchnię wszystkich budynków

położonych w granicach działki budowlanej w obrębie terenu, do powierzchni lub części powierzchni tej działki budowlanej położonej w granicach przedmiotowego terenu;

- 10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz obowiązujące przepisy aktów prawa miejscowego i ostateczne decyzje administracyjne;
- 11) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, oznaczony symbolem literowym i liczbowym, dla którego określono ustalenia szczegółowe;
- 12) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Konstanczynie Łódzkim dotyczącą zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru określonego w § 1 ust. 1 i 2 uchwały;
- 13) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć oddziaływanie o ponadnormatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego;
- 14) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400,0 m<sup>2</sup>;
- 15) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**

**§ 3. 1.** Dla całego obszaru objętego niniejszą uchwałą plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe i uzupełniające 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 kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

## 2. Plan nie ustala:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem, położone w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych oraz w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Łódź;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wskazane w wybranych miejscach wymiarowanie w metrach;
- 5) symbole wyznaczonych terenów o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania.

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

§ 5. W obszarze objętym planem wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, ponumerowane i oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których plan ustala następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **2.MN/U**;
- 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.KDD**.

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

**2.** Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery terenów oznaczonych symbolami literowymi **MN** i **MN/U** oraz osobno terenu komunikacyjnego oznaczonego symbolem literowym **KDD**.

**§ 7. Plan ustala następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) plan dopuszcza lokalizację nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków;
- 4) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych i usługowych materiałów innych, niż: tynk, cegła licowa, ceramiczne materiały licowe, kamień, drewno, szkło, elementy stalowe, o niskiej intensywności zabarwienia;
- 5) nakaz stosowania materiałów pokrycia dachowego takich jak: dachówka, blacha płaska, blachodachówka, gont bitumiczny – ograniczenia materiałowe nie dotyczą dachów budynków gospodarczych, w tym garaży oraz pozostałych budynków o dachach płaskich;
- 6) w ramach obiektów nadawczo-odbiorczych telekomunikacji dopuszcza się wyłącznie obiekty zamontowane na dachach budynków, przy czym wysokość obiektu nadawczo-odbiorczego telekomunikacji wraz z urządzeniami towarzyszącymi i konstrukcją wsporczą, mierzona od poziomu dachu budynku przy tej konstrukcji do najwyższego punktu obiektu, nie może być większa niż 2 m.

**§ 8. Plan ustala następujące zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, określonych przepisami odrębnymi, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, w zakresie budowy i przebudowy dróg oraz należących do tych przedsięwzięć urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) plan dopuszcza lokalizację przedsięwzięć, określonych przepisami odrębnymi, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, a w szczególności należące do tych przedsięwzięć:
  - a) budowę dróg o nawierzchni twardej,
  - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji punktów do składowania, zbierania lub przeładunku oraz przetwarzania i handlu odpadów, w tym złomu;
- 4) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza dopuszczalne normy;
- 5) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;

- 6) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w odniesieniu do istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej;
- 7) obowiązuje stosowanie standardów akustycznych w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MN** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.MN/U** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 8) na wszystkich terenach objętych planem obowiązuje ochrona przed zanieczyszczeniami Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka oraz nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów określonych w obowiązujących przepisach związanych z prawem wodnym w zakresie ochrony wód podziemnych;
- 9) w zakresie ochrony powietrza, wód, ziemi oraz ochrony przed wibracjami i polami elektroenergetycznymi, obowiązują wymagania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zakaz zanieczyszczania wód i ziemi;
- 11) zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu, wód powierzchniowych i rowów, za wyjątkiem niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych zgodnie z zapisami określonymi w uchwale;
- 12) obowiązek uwzględnienia systemu melioracji i urządzeń wodnych (cieki melioracji, rurociągi, sieć drenarska) na działce budowlanej, przy czym na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem – przełożenie, przebudowę, przykrycie lub likwidację zapewniające jego dostosowanie do zagospodarowania i zabudowy realizowanych na działce budowlanej oraz jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych, zastrzeżeniem pkt 13;
- 13) wymóg realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem ochrony zasobów wód powierzchniowych i zasobów wód podziemnych, oraz takiego sposobu realizacji inwestycji, który nie pogorszy istniejących stosunków wodnych na działkach sąsiednich, w tym poprzez: zmianę kierunku i natężenia odpływu wody opadowej i roztopowej, zmianę kierunku odpływu wody ze źródeł, czy odprowadzanie wody oraz ścieków na grunty sąsiednie;
- 14) możliwość retencjonowania czystych wód opadowych i wykorzystania ich do nawodnienia terenów zieleni.

**§ 9. Plan ustala następujące granice terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Łódź, gdzie obowiązuje ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, przy czym ograniczenie wysokości obejmuje również wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka;
- 3) granice obszaru objętego planem są tożsame z granicami terenów zmeliorowanych.

**§ 10. Plan ustala następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

- 1) plan nie wyznacza granic terenów objętych scalaniem i podziałem nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości na zasadach ustalonych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) wielkości działek budowlanych nie dotyczą działek gruntu wydzielanych w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, powiększenia działki budowlanej oraz dojazdów wewnętrznych;
- 4) warunkiem wykonania podziału mającego na celu regulację granic pomiędzy nieruchomościami lub powiększenie działki budowlanej jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania, zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie.

**§ 11. Plan ustala następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w granicach obszaru objętego planem zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych.**

**§ 12. Plan ustala następujące zasady dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) w obszarze planu przestrzeń publiczną stanowi teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.KDD**;
- 2) na terenie, o którym mowa w pkt 1:
  - a) plan dopuszcza realizację chodników, ścieżek rowerowych, oświetlenia, rowów odwadniających, zieleni, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: ogólnodostępnych pasów postojowych, parkingów, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) obowiązuje zagospodarowanie i urządzenie nawierzchni w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się po nich osobom ze szczególnymi potrzebami.

**§ 13. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym w obszarze objętym planem stanowią:**

- 1) budowa drogi publicznej klasy dojazdowej w liniach rozgraniczających terenu, oznaczonego symbolem **1.KDD**;
- 2) budowa, przebudowa, rozbudowa oraz modernizacja sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, telekomunikacji, ciepłowniczej oraz gazowej wraz z niezbędnymi budowlami i urządzeniami.

**§ 14. 1. Plan ustala następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej:**

- 1) plan ustala następujące zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze planu, z zastrzeżeniem § 19:
  - a) obowiązuje budowa drogi publicznej klasy dojazdowej w liniach rozgraniczających terenu, oznaczonego symbolem **1.KDD** – obowiązuje droga publiczna klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających zmiennej od 4,0 m do 10,0 m (1/2 –

- jednojezdniowa, dwupasowa), zgodnie z rysunkiem planu,
- b) na terenach wyznaczonych w planie ustala się możliwość lokalizacji dojazdów wewnętrznych, dojeżdż, miejsc parkingowych, ciągów pieszych, ciągów rowerowych,
  - c) połączenia nieruchomości z drogami publicznymi realizowane będą poprzez organizację odpowiednich zjazdów z dróg publicznych oraz poprzez niewydzielone w planie dojazdy wewnętrzne, niewydzielone w planie, możliwe do zrealizowania na wyznaczonych terenach.

2. Plan dopuszcza obsługę działek budowlanych z dojazdów wewnętrznych, niewydzielonych w planie, z obowiązkiem ustalenia minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających tych dojazdów nie mniejszej niż 5 m. Przy dokonywaniu podziału wtórnego w celu wyznaczenia dojazdów wewnętrznych, dla tych dojazdów wewnętrznych nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, frontu działki budowlanej oraz ustalenia określające prostopadłość i równoległość nowych granic podziału działki, przyjęte w ustaleniach szczegółowych dla terenów w zakresie podziału nieruchomości.

3. W zakresie wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów plan ustala:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca parkingowe na każde samodzielne mieszkanie oraz w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego – dodatkowo 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 2) dla zabudowy usługowej – minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal użytkowy, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4;
- 3) dla obiektów handlowych – co najmniej 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 obiekt handlowy;
- 4) dla obiektów gastronomii – minimum 1 miejsce parkingowe na każde 4 miejsca konsumenckie;
- 5) nakaz zapewnienia co najmniej 1 miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy, jeżeli minimalna liczba miejsc parkingowych ustalona na podstawie pkt 1-4 wynosi od 5 do 15;
- 6) nakaz zapewnienia 2 miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy, jeżeli minimalna liczba miejsc parkingowych ustalona na podstawie pkt 1-4 wynosi co najmniej 16;
- 7) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane;
- 8) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
  - a) wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
  - b) garaży wbudowanych w bryłę budynku,
  - c) jednopięzomowych, pojedynczych garaży wolno stojących – wyłącznie dla potrzeb obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 15. 1. Plan ustala następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) zaopatrzenie działek budowlanych w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system sieci uzbrojenia technicznego;
- 2) na wyznaczonych terenach oznaczonych symbolami **1.MN** i **2.MN/U** plan ustala możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej, w tym takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, indywidualne źródła energii elektrycznej i ciepła, w tym mikroinstalacje i małe instalacje o łącznej mocy do 100 kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych, kontenerowe stacje telekomunikacyjne oraz służące zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i pod warunkiem, że uciążliwość tych obiektów nie będzie wykraczać poza dopuszczalne normy;
- 3) lokalizacja projektowanych nadziemnych i podziemnych sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających drogi publicznej, oznaczonej symbolem **1.KDD**, o ile warunki techniczne na to pozwalają;
- 4) plan dopuszcza budowę obiektów i urządzeń służących zaopatrzeniu w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 5) plan dopuszcza realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

### 2. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze oraz przeciwpożarowe z sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i sieć wodociągową po jej wybudowaniu, zlokalizowaną w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem **1.KDD** oraz w ulicy Łużyckiej usytuowanej poza granicami obszaru objętego planem od strony południowej;
- 2) dopuszcza się ujęcie wody ze studni głębinowej na terenie działki, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej nakazuje się zagwarantowanie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych poprzez: sieć hydrantów, punkty czerpania wody, studnie i zbiorniki wody, w ilości zapewniającej skuteczne podjęcie działań ratunkowo-gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### 3. W zakresie odprowadzania ścieków plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych docelowo w systemie kanalizacji zbiorczej po jej wybudowaniu, zlokalizowanej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem **1.KDD** oraz w ulicy Łużyckiej usytuowanej poza granicami obszaru objętego planem od strony południowej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) plan dopuszcza odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych, z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 3) nakaz instalowania urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorów i osadników na terenach, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych i roztopowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych – wymóg ich podczyszczenia, do parametrów jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do sieci miejskiej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 5) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do wód powierzchniowych – cieków, rowów melioracyjnych i do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

#### 4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych plan ustala:

- 1) z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **1.MN** oraz z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **2.MN/U** – na terenie własnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych powierzchniowo do gruntu lub do zbiornika na wody opadowe i roztopowe, z możliwością odprowadzania nadmiaru wód niezagospodarowanych, do systemu kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonego symbolem **1.KDD** – docelowo odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z jezdni poprzez kanały deszczowe projektowane w pasie drogowym, do czasu realizacji projektowanej kanalizacji deszczowej plan dopuszcza możliwość odprowadzania wody do rowów, przy czym obowiązuje wymóg instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczególnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych oraz parkingów;
- 3) obowiązek stosowania metod utwardzania terenu o jak najniższym stopniu uszczelniania;
- 4) obowiązek kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na tereny i ulice poza granicami działki budowlanej;
- 5) zakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 6) dopuszczenie wykorzystania wód opadowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

#### 5. W zakresie elektroenergetyki plan ustala:

- 1) zasilanie z sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego napięcia SN 15kV i niskiego napięcia nN 0,4 kV, przy rozbudowie sieci istniejącej i realizacji nowych stacji transformatorowych;
- 2) bezpośrednia dostawa energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 3) możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną pozyskiwaną z indywidualnych odnawialnych źródeł energii elektrycznej, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
- 4) obowiązuje wymóg lokalizowania stacji transformatorowych SN/nN poza liniami rozgraniczającymi drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **1.KDD**;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami **1.MN** i **2.MN/U** plan dopuszcza możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/nN – 15/0,4 kV przy linii rozgraniczającej drogi, z zapewnieniem bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

#### 6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) możliwość zaopatrzenia w energię cieplną z układu ciepłowniczego, w przypadku zaistnienia przesłanek ekonomicznych dla rozbudowy ww. systemu;
- 2) plan dopuszcza:
  - a) zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł lokalnych bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin – zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, biomasy i wnętrza ziemi;
- 3) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym małych instalacji wytwarzających energię przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej od 50 kW do 100 kW, a także zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu.

**7.** W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia, prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) plan dopuszcza możliwość lokalizacji indywidualnych zbiorników na gaz, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku kolizji istniejącego gazociągu z projektowanym układem komunikacyjnym plan dopuszcza przebudowę i przełożenie gazociągu poza pas jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi.

**8.** W zakresie obsługi telekomunikacyjnej plan ustala obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i rozbudowywanej sieci telekomunikacyjnej oraz z istniejących i nowych nadawczo-odbiorczych obiektów telekomunikacyjnych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

**9.** W zakresie gospodarki odpadami plan ustala obowiązek ich segregacji i usuwania w ramach komunalnego, zorganizowanego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych.

**§ 16. Plan ustala następujące zasady dotyczące obronności i bezpieczeństwa państwa** w zakresie zasad przygotowania i przeciwdziałania zagrożeniom zewnętrznym oraz wewnętrznym, a zwłaszcza zagrożeniom bezpieczeństwa i porządku publicznego, katastrofom i klęskom żywiołowym oraz zagrożeniom gospodarczym i ekonomicznym – obowiązuje wymóg dostosowania się do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3.**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW**

**§ 17. 1.** Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MN** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 2) uzupełniające przeznaczenie:
  - a) usługi o powierzchni nie większej niż 40% powierzchni budynku mieszkalnego, wbudowane w obiekty mieszkalne,
  - b) małe instalacje wytwarzające energię przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej od 50 kW do 100 kW,
  - c) dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia technicznego, zieleń towarzysząca, wody powierzchniowe.

**2.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu plan ustala:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się wyłącznie jako wolnostojącą;
- 2) zakaz lokalizowania blaszanych tymczasowych obiektów budowlanych, wiat i otwartych placów składowych, towarzyszących wykonywanej usługowej działalności gospodarczej;
- 3) zakaz lokalizacji usług w samodzielnych, wolno stojących budynkach;
- 4) zakaz realizacji jednopoziomowych, pojedynczych garaży wolno stojących dla potrzeb obsługi lokali usługowych;
- 5) zakaz realizacji garaży lub parkingów o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, mieszkalno-usługowymi, zlokalizowanymi na działce budowlanej.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połączeń dachowych:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – nie więcej niż 10,0 m oraz maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) dla zabudowy garażowej i gospodarczej – nie więcej niż 5,0 m;
- 2) maksymalną wysokość budowli, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy najniżej położonej części przy budowlu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego – nie więcej niż 9,0 m;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna – 0,2, maksymalna – 0,8;
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) stosowanie dachów płaskich oraz dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia połączeń dachowych 15° - 45°, a także dachów powłokowych wynikających z konstrukcji pokrycia dachowego;
- 7) stosowanie kolorystyki dachów nawiązującej do naturalnego koloru dachówki ceramicznej, z dopuszczeniem tonacji brązu i szarości, w tym czarnego.

**4.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w celu wydzielania nowych działek budowlanych plan ustala:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 18 m;
- 3) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi zapewniającej obsługę tych działek, zlokalizowanej wzdłuż wydzielanych działek budowlanych;

- 4) obowiązek zapewnienia dla każdej nowo wydzielonej działki dostępu do istniejącej drogi publicznej: bezpośrednio, poprzez drogi i dojazdy wewnętrzne lub w inny sposób przewidziany przepisami prawa, zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) do czasu budowy wyznaczonej drogi możliwość obsługi komunikacyjnej na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) możliwość wydzielenia działek pod stacje trafo oraz inne urządzenia związane z obsługą infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych.

**5.** W zakresie zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji plan ustala obsługę komunikacyjną dla terenu, o którym mowa w ust. 1, poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonego symbolem **1.KDD**.

**§ 18. 1.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.MN/U** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi,
  - b) usługi o powierzchni nie większej niż 50% powierzchni budynku mieszkalnego, wbudowane w obiekty mieszkalne lub jako obiekty wolno stojące, przy czym powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie być większa niż 40% całkowitej powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 2) uzupełniające przeznaczenie:
  - a) małe instalacje wytwarzające energię przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej od 50 kW do 100 kW,
  - b) dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia technicznego, zieleń towarzysząca, wody powierzchniowe.

**2.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu plan ustala:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się wyłącznie jako wolnostojącą;
- 2) zakaz lokalizowania blaszanych tymczasowych obiektów budowlanych, wiat i otwartych placów składowych towarzyszących wykonywanej usługowej działalności gospodarczej;
- 3) zakaz realizacji jednopiętrowych, pojedynczych garaży wolno stojących dla potrzeb obsługi lokali usługowych;
- 4) zakaz realizacji garaży lub parkingów o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, mieszkalno-usługowymi i usługowymi, zlokalizowanymi na działce budowlanej.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połączeń dachowych:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej – nie więcej niż 10,0 m oraz maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) dla zabudowy garażowej i gospodarczej – nie więcej niż 5,0 m;
- 2) maksymalną wysokość budowli, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy najniższej położonej części przy budowlu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego – nie więcej niż 9,0 m;
  - 3) intensywność zabudowy: minimalna – 0,2, maksymalna – 1,0;
  - 4) maksymalny procent powierzchni zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) stosowanie dachów płaskich oraz dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 15° - 45°, a także dachów powłokowych wynikających z konstrukcji pokrycia dachowego;
  - 7) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu, zieleni lub szarości, w tym koloru czarnego.

**4.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w celu wydzielania nowych działek budowlanych plan ustala:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 18 m;
- 3) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi zapewniającej obsługę tych działek, zlokalizowanej wzdłuż wydzielanych działek budowlanych;
- 4) obowiązek zapewnienia dla każdej nowo wydzielonej działki bezpośredniego dostępu do drogi publicznej: bezpośrednio, poprzez drogi i dojazdy wewnętrzne lub w inny sposób przewidziany przepisami prawa, zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) do czasu budowy wyznaczonych dróg możliwość obsługi komunikacyjnej na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) możliwość wydzielenia działek pod stacje trafo oraz inne urządzenia związane z obsługą infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych.

**5.** W zakresie zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji plan ustala obsługę komunikacyjną dla terenu, o którym mowa w ust. 1, poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonego symbolem **1.KDD** oraz od ulicy Łużyckiej usytuowanej poza granicami obszaru objętego planem od strony południowej.

**§ 19. 1.** Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1.KDD** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;

- 2) uzupełniające przeznaczenie – dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, miejsca parkingowe, sieci, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń towarzysząca, wody powierzchniowe.

#### **Rozdział 4. USTALENIA KOŃCOWE**

§ 20. Plan ustala wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w następujący sposób: dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN** i **2MN-U** – w wysokości 20%.

§ 21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza Burmistrzowi Konstanytowna Łódzkiego.

§ 22. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstanytowna Łódzkiego w rejonie ulic: Konopnickiej, Łużyckiej i Klonowej w obrębach K-2 i K-7, przyjętego Uchwałą nr XX/153/16 Rady Miejskiej w Konstanytownie Łódzkim z dnia 31 marca 2016 r.

§ 23. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Konstanytownie Łódzkim.

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

**Przewodnicząca  
Rady Miejskiej w Konstanytownie Łódzkim  
/-/ Jadwiga Czekajewska**