



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 16 stycznia 2013 r.

Poz. 192

UCHWAŁA NR XXVII/216/12 RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM

z dnia 29 listopada 2012 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157 poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2012 r. poz. 647) Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkim uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej planem, dla obszaru o powierzchni około 1,50 ha położonego w Konstancynowie Łódzkim, obejmującego tereny:

- 1) działek o numerach ewidencyjnych: 15/4, 15/1, 17, 18, 19/1, 19/2 i 20;
- 2) części działki o numerze ewidencyjnym 16;
- 3) działki o numerze ewidencyjnym 19/3 oraz części działki o numerze ewidencyjnym 91 – ul. Boczna.

2. Granice obszaru objętego planem, określone w załączniku graficznym do uchwały Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim Nr IX/71/11 z dnia 7 lipca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego – i rozwinięte szczegółowo w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały - wyznaczają:

- 1) od północy: część północnej granicy działki o numerze ewidencyjnym 16, na odcinku przylegającym do działek o numerach ewidencyjnych 15/4, 15/1, 17 oraz północna granica działki o numerze ewidencyjnym 91;
- 2) od wschodu: część wschodniej granicy działki o numerze ewidencyjnym 91, na odcinku przylegającym do działek o numerach ewidencyjnych 16, 17, 18, 19/3, 20;
- 3) od południa: granica obszaru objętego planem przecina poprzecznie działkę o numerze ewidencyjnym 91 na wysokości południowej granicy działki o numerze ewidencyjnym 20, południowa granica i część za-

chodniej granicy działki o numerze ewidencyjnym 20, południowa granica działek o numerach ewidencyjnych 15/1 i 15/4;

- 4) od zachodu: zachodnia granica działki o numerze ewidencyjnym 15/4, dalej granica obszaru objętego planem przecina poprzecznie działkę o numerze ewidencyjnym 16 na wysokości zachodniej granicy działki o numerze ewidencyjnym 15/4.

3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) uściślenie zasad realizacji lokalnych dróg publicznych wraz z infrastrukturą techniczną na obszarze objętym planem, a w szczególności ustalenie zasad realizacji drogi projektowanej w północnej części obszaru;
- 2) ochrona istniejących zadrzewień, spełniających szereg funkcji ekologicznych oraz stanowiących szczególny walor krajobrazu przyrodniczego na obszarze objętym planem;
- 3) zharmonizowanie funkcji ochronnych planu z przeznaczeniem, sposobami zagospodarowania oraz warunkami zabudowy terenów.

§ 2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały - rysunek planu miejscowego wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000, zawierający wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynowa Łódzkiego;
- 2) rozstrzygnięcia nie będące ustaleniami planu, obejmujące:
 - a) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
 - b) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

2. Załącznik nr 1 do uchwały obejmuje:

- 1) ustalenia obowiązujące w zakresie:
 - a) granic obszaru objętego planem,
 - b) linii rozgraniczających,
 - c) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - d) numerów oraz symboli określających przeznaczenie terenów,
 - e) terenów dróg lokalnych;
- 2) oznaczenia informujące o ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII /355/05 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 28 grudnia 2005 roku:
 - a) granica obszaru objętego ustaleniami planu,
 - b) linie rozgraniczające,
 - c) linie rozgraniczające ulic poza granicami opracowania,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - e) numery oraz symbole określające przeznaczenie terenów,
 - f) tereny dróg lokalnych,
 - g) tereny dróg dojazdowych.

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

- 1) działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej

- spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 2) intensywności zabudowy - rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach terenu inwestycji, do całej powierzchni tego terenu; przez współczynnik intensywności zabudowy „i” - należy rozumieć wskaźnik zdefiniowany jako stosunek sumy powierzchni nadziemnych kondygnacji budynków zlokalizowanych na danym terenie, wliczony w zewnętrzny obrys murów do powierzchni tego terenu;
 - 3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym lub różnych zasadach użytkowania i zagospodarowania;
 - 4) linii zabudowy - nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku i opisaną w tekście planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku i podziemnych części obiektów kubaturowych od drogi, ciągu pieszo-jezdnego, granicy działki lub innego obiektu, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię takich obiektów, jak: schody, okapy dachów, daszki, wykusze, otwarte ganki i balkony, przy czym wymienione elementy budynku mogą wykraczać poza tę linię nie więcej niż o 2 m; w przypadku gdy linia zabudowy nie została określona na rysunku planu, linia rozgraniczająca oznacza nieprzekraczalną linię zabudowy, z uwzględnieniem przy lokalizowaniu obiektów budowlanych przepisów odrębnych;
 - 5) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalny, pionowy wymiar budynku lub jego części mierzony od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku, do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia (kalenica);
 - 6) obszarze objętym planem - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, określony w § 1 ust. 1 i 2 uchwały, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
 - 7) ogrodzeniach ażurowych - należy przez to rozumieć takie ogrodzenia, w których powierzchnia materiałów, z których wykonano przesła stanowi maksimum 40% całej powierzchni przesła;
 - 8) paliwach ekologicznych - należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
 - 9) pasie drogowym - należy przez to rozumieć teren drogi publicznej wyznaczony liniami rozgraniczającymi;
 - 10) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącego akt prawa miejscowego; w szczególności - miejscowy plan;
 - 11) podstawowym przeznaczeniu terenu - należy rozumieć przeznaczenie, które przeważa na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi (dotyczy min. 70% powierzchni terenu oznaczonego danym symbolem oraz 70% powierzchni nieruchomości wchodzących w skład tego terenu); przeznaczeniu podstawowemu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako dopuszczalne przeznaczenie terenu – przez które należy rozumieć określone w ustaleniach szczegółowych inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe; łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym stanowić powinna nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji;
 - 12) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;
 - 13) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego i prawomocne decyzje administracyjne;
 - 14) przyłączy - należy przez to rozumieć odcinek rurociągu lub przewodu, z którego korzysta jeden lub kilku użytkowników, łączący sieć infrastruktury technicznej użytku powszechnego z przyłączanym obiektem lub obiektami;
 - 15) rozbudowie, przebudowie - należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach szczególnych;

- 16) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek będący integralną częścią planu, stanowiący załącznik nr 1, określony w § 2 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 17) sieci infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć, będące w eksploatacji właścicieli lub zarządców, rurociągi i przewody rozdzielcze oraz związane z nimi obiekty i urządzenia techniczne, do których możliwość przyłączenia, na określonych warunkach, zagwarantowana jest przepisami powszechnie obowiązującymi lub przepisami miejscowymi;
- 18) studium - należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynowa Łódzkiego, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim Nr XXVIII/314/08 z dnia 2 października 2008 r., zmienionego uchwałą Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim Nr XLIX/512/10 z dnia 25 lutego 2010 r.;
- 19) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, w którym:
 - a) poz. 1 – cyfra (liczba) – oznacza numer terenu,
 - b) poz. 2 – litera (litery) – oznacza przeznaczenie terenu;
- 20) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru określonego w § 1 ust. 1 i 2 uchwały;
- 20) uciążliwości nie wykraczającej poza lokal - należy przez to rozumieć szczególny przypadek, w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być jednoznacznie pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic lokalu;
- 21) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi nie związane z wytwarzaniem bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko i których uciążliwe oddziaływanie na otoczenie nie przekracza granic terenu inwestycji, bez względu na aktualny stan zabudowy, zagospodarowania i użytkowania otaczających terenów.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące obszaru objętego planem

§ 5. Dla obszaru objętego planem ustala się podział na dwa - różne, pod względem przeznaczenia lub zasad zagospodarowania – wyodrębnione w rysunku planu liniami rozgraniczającymi i ponumerowane tereny, które obejmują:

- 1) tereny ogólnego użytku, przeznaczone na cele rozwoju komunikacji drogowej oraz infrastruktury technicznej, w tym 2 ponumerowane tereny, oznaczone symbolem KDL, przeznaczone pod drogi publiczne klasy lokalnej wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej z przeznaczeniem uzupełniającym dla lokalizacji zieleni urządzonej;
- 2) tereny przeznaczone dla zabudowy, w tym 1 teren oznaczony symbolem MN przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, z dopuszczeniem nieuciążliwych usług towarzyszących.

§ 6. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wymóg ochrony obszaru objętego planem przed zanieczyszczeniem wizualnym poprzez określone w ustaleniach szczegółowych zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów. W szczególności ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania w granicach terenów przeznaczonych na drogi publiczne jakichkolwiek obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych i urządzeń technicznych, z wyjątkiem elementów związanych z podstawowymi funkcjami komunikacyjnymi systemu drogowego, w tym znaków drogowych oraz inwestycji celu publicznego związanych z budową lub rozbudową sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- b) zakaz lokalizowania w granicach terenów przeznaczonych na drogi publiczne jakichkolwiek reklam, nośników reklamowych z wyjątkiem elementów gminnego systemu informacji przestrzennej oraz tablic informacyjnych i reklam zgodnych z ustaleniami szczegółowymi,
- c) określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów przeznaczonych dla zabudowy zasady porządkowania ogrodzeń, zabudowy, kolorystyki dachów i elewacji budynków, oraz ograniczenia lokalizacji reklam i zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych.

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

- 1) w zakresie gospodarki wodnej – obowiązuje:
 - a) wymóg zaopatrywania w wodę terenów i budynków wyłącznie z miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) zakaz budowy indywidualnych ujęć wód podziemnych;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych – obowiązuje wymóg odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – obowiązuje:
 - a) z terenów dróg publicznych - docelowo odprowadzenie wód opadowych z jezdni ulic poprzez kanały deszczowe projektowane w pasach drogowych, do czasu realizacji projektowanej kanalizacji deszczowej dopuszcza się możliwość odprowadzania wody do rowów; obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych parkingów,
 - b) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - ograniczenie odpływu wód opadowych poprzez ich retencjonowanie i zagospodarowanie na miejscu; dopuszczenie odprowadzania wód niezagospodarowanych czasowo - do rowów przydrożnych, docelowo - do kanalizacji deszczowej, po jej realizacji w ulicach objętych planem, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie pozyskiwania energii cieplnej - do celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej - z lokalnych źródeł ciepła, obowiązuje wymóg stosowania paliw ekologicznych, tj. zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin np. (gaz, energia elektryczna, olej opałowy niskosiarkowy, węgiel niskosiarkowy), których eksploatacja spełni środowiskowe standardy jakości powietrza. Ponadto plan ustala:
 - a) możliwość zaopatrzenia w energię ciepłą pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych, tj. z promieniowania słonecznego, biomasy, wiatru i innych,
 - b) możliwość zaopatrzenia w energię ciepłą z centralnej ciepłowni miejskiej lub układu ciepłowniczego miasta Łódź, w przypadku zaistnienia przesłanek ekonomicznych dla rozbudowy ww. systemów,
 - c) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu;
- 5) w zakresie usuwania odpadów - obowiązuje wymóg ich usuwania w ramach komunalnego, zorganizowanego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych. Ponadto plan ustala:
 - a) obowiązek zbierania odpadów komunalnych w wyznaczonych miejscach w obrębie każdej nieruchomości oraz prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów komunalnych u źródła (segregowanie odpadów w miejscu ich powstania na zasadach określonych w przepisach prawa miejscowego),
 - b) obowiązek odbierania odpadów komunalnych z każdej nieruchomości przez przedsiębiorców posiadających zezwolenie na odbieranie odpadów komunalnych oraz wywóz odebranych odpadów do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania;
- 6) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych przepisami odrębnymi, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, a w szczególności budowy i przebudowy dróg oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 7) obowiązuje zakaz przekraczania, określonego przepisami odrębnymi dla terenów zabudowy mieszkaniowej, dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;

- 8) w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi oraz ochrony przed wibracjami i polami elektroenergetycznymi, obowiązuje spełnienie wymagań zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) obowiązują następujące zasady ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem:
 - a) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - b) zakaz uszkodzania i zanieczyszczania gleby,
 - c) obowiązek podczyszczania ścieków deszczowych, przed ich odprowadzeniem do gruntu,
 - d) obowiązek uzyskania pozwolenia wodnoprawnego na wprowadzenie ścieków deszczowych do ziemi, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne.

§ 8. Ustalenia dotyczące obronności i bezpieczeństwa państwa w zakresie zasad przygotowania i przeciwdziałania zagrożeniom wewnętrznym, a zwłaszcza zagrożeniom bezpieczeństwa i porządku publicznego, katastrofom i klęskom żywiołowym oraz zagrożeniom gospodarczym i ekonomicznym:

- 1) dopuszcza się na obszarze objętym planem budowę infrastruktury technicznej służącej, w sytuacjach kryzysowych: ochronie przeciwpożarowej, realizacji zadań w zakresie wykrywania zagrożeń oraz ostrzegania i alarmowania, zapewnieniu bezpiecznego transportu materiałów niebezpiecznych, w tym transportu rurociągami, zaopatrywaniu ludności w wodę pitną, zapewnieniu bezpieczeństwa sieci elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 2) ustala się konieczność uwzględnienia w obszarze objętym planem wymogów obrony cywilnej zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. W obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych nie ustala się. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych są przedmiotem szczegółowych ustaleń planu.

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

- 1) modernizacja i rozbudowa dróg publicznych – lokalnych;
- 2) budowa, rozbudowa oraz modernizacja sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznej, telekomunikacji, ciepłowniczej oraz gazowej wraz z niezbędnymi urządzeniami.

§ 10. Dla obszaru objętego planem ustala się następujący, oznaczony na rysunku planu, podział dróg publicznych (KD) pełniących funkcje w sieci drogowej, oraz następujące zasady obsługi komunikacyjnej, a także modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) podstawowy układ komunikacji drogowej, zapewniający powiązania z systemem zewnętrznym oraz obsługę terenów w obszarze objętym planem, tworzą:
 - a) ul. Boczna - 1.KDL,
 - b) droga, zlokalizowana w północnej części obszaru objętego planem – 2.KDL;
- 2) poprawę funkcjonowania podstawowego układu komunikacji drogowej obszaru objętego planem zapewni:
 - a) modernizacja ul. Bocznej,
 - b) rozbudowa drogi 2.KDL do parametrów drogi lokalnej;
- 3) połączenia nieruchomości z drogami publicznymi realizowane będą poprzez organizację odpowiednich zjazdów z dróg publicznych. Realizacja połączeń (zjazdów) wymaga zgody zarządców dróg publicznych;
- 4) ustala się, że linie komunikacyjne, w obszarze objętym planem, należy przeprowadzać i wykonywać w sposób zapewniający ograniczenie ich oddziaływania na środowisko i ochronę walorów krajobrazowych - uwzględniając zachowanie istniejących form ukształtowania terenu oraz zachowanie i uzupełnianie istniejących zadrzewień;
- 5) szczegółowe rozwiązania techniczne obiektów i urządzeń, położonych w granicach wszystkich terenów przeznaczonych dla układu komunikacji drogowej zapewniającego obsługę obszaru objętego planem, należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

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

- 1) w skład systemów infrastruktury technicznej, zapewniających obsługę terenów i budynków w obszarze objętym planem, wchodzi:
 - a) sieć wodociągowa zlokalizowana w ul. Bocznej – 1.KDL,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej zlokalizowana w ul. Bocznej – 1.KDL,
 - c) lokalne systemy gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalniach ścieków,
 - d) sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia 0,4/0,23 kV, zapewniające - poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia - bezpośredni przesył energii elektrycznej do odbiorców.

2. Poprawę funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej oraz pełną obsługę terenów w obszarze objętym planem zapewnią:

- 1) w zakresie sieci wodociągowej – rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej, w tym budowa wodociągu w drodze 2.KDL;
- 2) w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej – rozbudowa kanalizacji sanitarnej w drodze 2.KDL;
- 3) w zakresie odwodnienia dróg i kanalizacji deszczowej:
 - a) budowa kanalizacji deszczowej w drogach 1.KDL i 2.KDL,
 - b) podczyszczanie wody spływającej z dróg w separatorach szlamu i węglowodorów – dla rozbudowywanych dróg lokalnych,
 - c) wdrożenie ustaleń dotyczących retencji oraz odprowadzania wód opadowych z terenów nieruchomości;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) adaptacja istniejącej sieci i urządzeń elektroenergetycznych; w przypadku powstania kolizji z istniejącymi urządzeniami energetycznymi, będącej wynikiem realizacji zapisów planu, jej usunięcie należy prowadzić w oparciu o warunki określone przez właściwe Przedsiębiorstwo Energetyczne,
 - b) budowa nowych odcinków sieci niskiego napięcia w liniach rozgraniczających dróg,
 - c) lokalizowanie nowych stacji trafo SN/nn; ilość i lokalizacja stacji będzie wynikać ze zgłoszenia zapotrzebowania na moc przez inwestorów nowobudowanych obiektów,
 - d) budowa sieci i urządzeń elektroenergetycznych prowadzona w oparciu o warunki przyłączenia i umowy przyłączeniowe zawierane przez właściwe Przedsiębiorstwo Energetyczne z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci;
- 5) w zakresie telekomunikacji:
 - a) zaopatrzenie w stacjonarne łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci w liniach rozgraniczających ulic,
 - b) bezpośrednia obsługa abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego,
 - c) zapewnienie możliwości przygotowania łączności alarmowej (syreny alarmowe) dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej i projektowanej sieci w liniach rozgraniczających ulic,
 - b) budowa sieci i urządzeń gazowych, prowadzona w oparciu o warunki przyłączenia i umowy przyłączeniowe zawierane przez właściwy Zakład Gazowniczy z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci.

3. Ustala się, że rurociągi, linie kablowe oraz inne obiekty liniowe w obszarze objętym planem należy przeprowadzać i wykonywać zgodnie z warunkami technicznymi oraz wymogami bezpieczeństwa.

4. Podstawowym miejscem lokalizacji urządzeń i przewodów sieci wodociągowych i kanalizacyjnych oraz urządzeń i linii sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej są tereny położone w liniach rozgraniczających ulic.

5. Plan dopuszcza lokalizację elementów urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w pasach pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg i wycofanymi liniami zabudowy; w wyjątkowych przypadkach – dopuszcza się także inne lokalizacje poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 12. 1. Wobec terenów, na których plan wprowadza możliwość zabudowy lub rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów - zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - nie ustala się. Zasady obowiązujące przy wydzielaniu nowych działek budowlanych, są przedmiotem szczegółowych ustaleń planu.

2. Wobec terenów przeznaczonych dla układu komunikacji drogowej, zapewniającego obsługę obszaru objętego planem - zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz zasad obowiązujących przy wydzielaniu nowych działek budowlanych - nie ustala się.

3. Granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości nie ustala się.

§ 13. Obowiązujące w obszarze objętym planem zasady oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, są przedmiotem szczegółowych ustaleń planu.

§ 14. Obowiązujące w obszarze objętym planem zasady ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego, są przedmiotem szczegółowych ustaleń planu.

§ 15. 1. Określenie tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz użytkowania budynków, jest przedmiotem szczegółowych ustaleń planu.

2. Istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu, ale niezgodne z tymi ustaleniami sposoby zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz użytkowania budynków, mogą być zachowane jako tymczasowe, ale wyłącznie do czasu zgodnego z planem, określonego w ustaleniach szczegółowych, zagospodarowania terenów.

§ 16. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, są przedmiotem końcowych ustaleń planu.

§ 17. Dla obszaru objętego planem nie ustala się:

- 1) wymagań dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) warunków korzystania z wód regionu wodnego i zlewni, wynikających z przepisów ustawy - Prawo wodne oraz wymogów ustanowienia stref ochronnych ujęć wód, a także obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) zasad dotyczących zachowania i zabezpieczenia istniejących urządzeń (sieci) melioracyjnych, jako niezwiązanych z charakterystyką i właściwościami terenu objętego planem.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów ogólnego użytku, przeznaczonych na rozwój komunikacji drogowej oraz infrastruktury technicznej

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem KDL – i numerami od 1 do 2 - przeznaczonych pod drogi publiczne klasy lokalnej wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej z przeznaczeniem uzupełniającym dla lokalizacji zieleni urządzonej - ustala się w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska oraz ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów budowlanych;
- 2) zakaz lokalizowania reklam i tablic informacyjnych z wyłączeniem znaków drogowych i tablic stanowiących system informacyjny na potrzeby układu komunikacyjnego;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizowania, poza pasem jezdnym, reklam lub tablic ogłoszeniowych o powierzchni nie większej niż 1,2 m x 1,2 m;

- 4) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych, spływających z dróg - docelowo poprzez kanały deszczowe projektowane w pasach drogowych; do czasu realizacji projektowanej kanalizacji deszczowej dopuszcza się możliwość odprowadzania wody do rowów;
- 5) obowiązek utrzymania i uzupełniania istniejących wzdłuż drogi 1.KDL szpalerów z zachowaniem pola wymaganej widoczności;
- 6) obowiązek zagospodarowania zielenią urządzoną pasa terenu zlokalizowanego wzdłuż drogi.

2. W zakresie dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zapewnienie pasa drogowego o szerokości - w liniach rozgraniczających – wynoszącej:
 - a) co najmniej 12 m dla terenu oznaczonego symbolem 1.KDL,
 - b) w związku z wyjątkową sytuacją spowodowaną istniejącym zagospodarowaniem oraz ograniczeniem wynikającym z bezpośredniego sąsiedztwa Gminy Łódź ustala się lokalne przewężenie drogi 2.KDL do 10 m na odcinku objętym planem;
- 2) urządzenie skrzyżowania drogi 1.KDL z droga 2.KDL, jako zwykłego;
- 3) możliwość lokalizacji urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych i uzyskania zgody zarządcy drogi;
- 4) możliwość lokalizacji chodników po jednej stronie jezdni – w obrębie terenu oznaczonego symbolem 2.KDL oraz po dwóch stronach jezdni - w obrębie terenu oznaczonego symbolem 1.KDL; minimalna szerokość chodników 2,0 m;
- 5) urządzenie przejść dla pieszych w poziomie jezdni;
- 6) zakaz urządzenia parkingów w obrębie terenów oznaczonych symbolem KDL;
- 7) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają.

3. W zakresie dotyczącym zasad i warunków obowiązujących przy wydzielaniu nowych działek budowlanych oraz zasad i warunków przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości - ustaleń dla terenów KDL nie określa się.

4. W zakresie dotyczącym tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz użytkowania budynków:

- 1) brak określenia tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz użytkowania budynków;
- 2) istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu, a niezgodne z tymi ustaleniami, sposoby zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz użytkowania budynków mogą być zachowane jako tymczasowe do czasu zgodnego z planem zagospodarowania terenów.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe dla terenów przeznaczonych dla zabudowy

§ 19. 1. Dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczonych symbolem MN i numerem 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) nieuciążliwa funkcja usługowa, zlokalizowana we wspólnym obrysie z budynkiem mieszkalnym; uciążliwość prowadzonej działalności usługowej nie może wykraczać poza lokal,
 - b) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizowania tablic reklamowych;
- 2) zakaz lokalizowania tablic informacyjnych o powierzchni większej niż 1 m² w ilości większej niż jedna w obrębie jednej posesji;
- 3) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych;
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń innych niż ażurowe;
- 5) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości przekraczającej 1,80 m;
- 6) obowiązek lokalizowania ogrodzeń, sytuowanych od strony ulicy, w liniach rozgraniczających.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska:

- 1) zakaz budowy indywidualnych ujęć wód podziemnych; zaopatrywanie w wodę terenów i budynków z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) obowiązek odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacji sanitarnej lub do przydomowych oczyszczalni ścieków, spełniających wymagania określone przepisami odrębnymi, bądź, czasowo, do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu;
- 4) zakaz przekraczania dopuszczalnego, dla terenów zabudowy mieszkaniowej, poziomu hałasu w środowisku;
- 5) obowiązek usuwania odpadów stałych w ramach komunalnego, zorganizowanego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych oraz obowiązek zbierania odpadów komunalnych w wyznaczonych miejscach w obrębie każdej nieruchomości i prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów komunalnych u źródła (segregowanie odpadów w miejscu ich powstania na zasadach określonych w przepisach prawa miejscowego).

4. W zakresie zasad ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązek ochrony istniejących zadrzewień, spełniających szereg funkcji ekologicznych oraz obowiązek maksymalnego nasycania terenów zielenią.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej oraz sposobu powiązania z systemem komunikacji:

- 1) możliwość obsługi poprzez zjazdy w granicach terenu 1.MN - z dróg 1.KDL, 2.KDL;
- 2) obowiązek zapewnienia, wewnątrz granic terenów nieruchomości, 2 (dwu) stanowisk parkingowych na jeden dom mieszkalny jednorodzinny oraz, w przypadku lokalizacji funkcji usługowej, dwa stanowiska na każdy obiekt lecz nie mniej niż jedno stanowisko na każde 35 m² powierzchni użytkowej usługowej. W przypadku lokalizacji usług - miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla funkcji mieszkaniowej i usługowej.

6. W zakresie sposobu powiązania z systemami infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) wymóg zaopatrywania w wodę terenów i budynków wyłącznie z miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) obowiązuje zakaz budowy indywidualnych ujęć wód podziemnych,
 - c) dopuszczenie zaopatrywania w wodę budynków istniejących, w dniu wejścia w życie ustaleń planu, z istniejących indywidualnych ujęć wód podziemnych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:
 - a) wymóg odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,

- b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych z budynków istniejących, w dniu wejścia w życie ustaleń planu, do przydomowych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania określone przepisami odrębnymi lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych; dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych obowiązuje jednak wyłącznie do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej,
 - c) w przypadku rozbudowy lub budowy nowych budynków mieszkalnych, na terenach nie wyposażonych w kanalizację sanitarną, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, jednak wyłącznie do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej;
- 3) w zakresie retencjonowania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych do gruntu (studnie chłonne, rowy wypełnione tłuczniem, realizacja koniecznych utwardzeń terenu w formach zmniejszających stopień uszczelnienia - dla infiltracyjnego rozprowadzania wód opadowych), jeśli warunki terenowe i gruntowo-wodne na to pozwalają i o ile organ właściwy do wydania pozwolenia wodnoprawnego ustali, że takie rozwiązanie nie koliduje z wymaganiami jakościowymi dla wód podziemnych,
 - b) dopuszczenie odprowadzania nadmiaru wód niezagospodarowanych czasowo - do rowów przydrożnych, docelowo - do kanalizacji deszczowej, po jej realizacji w ulicach objętych planem, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego (15 kV) i niskiego napięcia (0,4/0,23 kV). Bezpośredni przesył energii elektrycznej do odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia. Budowa sieci i urządzeń elektroenergetycznych prowadzona będzie w oparciu o warunki przyłączenia oraz umowy przyłączeniowe zawierane przez właściwe przedsiębiorstwo energetyczne z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci;
- 5) możliwość obsługi telekomunikacyjnej:
- a) z istniejącej i projektowanej sieci w liniach rozgraniczających ulic,
 - b) za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego;
- 6) obowiązek pozyskiwania energii do celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej – z lokalnych źródeł ciepła, z wymogiem stosowania paliw ekologicznych, tj. zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin (gaz, energia elektryczna, olej opałowy niskosiarkowy, węgiel niskosiarkowy), których eksploatacja spełni środowiskowe standardy jakości powietrza. Ponadto plan ustala:
- a) możliwość zaopatrzenia w energię ciepłą pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych, tj. z promieniowania słonecznego, biomasy, wiatru i innych,
 - b) możliwość zaopatrzenia w energię ciepłą z centralnej ciepłowni miejskiej, lub układu ciepłowniczego miasta Łódź, w przypadku zaistnienia przesłanek ekonomicznych dla rozbudowy ww. systemów,
 - c) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu;
- 7) możliwość zaopatrzenia w gaz:
- a) z projektowanej sieci w liniach rozgraniczających ulic,
 - b) budowa sieci i urządzeń gazowych, prowadzona będzie w oparciu o warunki przyłączenia i umowy przyłączeniowe zawierane przez właściwy zakład gazowniczy z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci.
7. W zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:
- 1) obowiązek sytuowania budynków w dostosowaniu do naniesionych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

- 2) obowiązek lokalizowania budynków mieszkalnych, jako wolnostojące; w przypadku gdy istniejąca działka ma szerokość mniejszą niż 18,0 m dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych w granicy z sąsiadującą działką budowlaną, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) możliwość sytuowania wolnostojących, parterowych budynków gospodarczych (lub garażowych) w granicy z sąsiadującą działką budowlaną, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

8. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni lokalu handlowego lub usługowego - nieprzekraczającą 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy - nieprzekraczającą 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu - nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wielkość współczynnika intensywności zabudowy - nieprzekraczającą $i = 0,3$, minimalna wielkość współczynnika zabudowy $i = 0,075$.

9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów, formy i pokrycia dachów oraz kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych nie większa niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) i nieprzekraczająca 10 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie większa niż 1 kondygnacja użytkowa i nieprzekraczająca 5 m; w przypadku lokalizacji budynku w granicy działki nie więcej niż 4 m;
- 3) rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem;
- 4) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci;
- 5) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach mieszkalnych mieszczący się w przedziale od 20 do 45 stopni; w przypadku rozbudowy lub przebudowy budynków mieszkalnych istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego, plan dopuszcza zastosowania dachu płaskiego lub o spadku poniżej 20°, gdy istniejący budynek ma taki dach;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych w pozostałych budynkach nie może przekraczać 45 stopni;
- 7) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków mieszkalnych i gospodarczych materiałów innych, niż tynk w jasnych kolorach pastelowych - lub w naturalnych odcieniach kolorów ziemi - oraz kamień, drewno, cegła klinkierowa;
- 8) zakaz stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków;
- 9) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych, niż naturalne kolory materiałów ceramicznych lub kolor grafitu; pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych.

10. W zakresie dotyczącym wydzielania nowych działek budowlanych – z wyłączeniem działek wydzielanych na potrzeby budowy dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej - oraz zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) wymóg zapewnienia - dla każdej nowoutworzonej działki budowlanej - bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej. Dopuszcza się podział na działki budowlane z wydzieleniem drogi wewnętrznej, nie pokazanej na rysunku planu, o minimalnej szerokości 5,0 m;
- 2) obowiązek zachowania minimalnej szerokości frontów nowych działek budowlanych równej 20 m;
- 3) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni nowych działek budowlanych równej 1000 m².

11. W zakresie dotyczącym określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się możliwość użytkowania istniejących, w dniu wejścia w życie ustaleń planu, terenów, budynków i obiektów - do czasu rozpoczęcia realizacji zamierzenia inwestycyjnego obejmującego budowę lub modernizację dróg KDL. Dopuszcza się możliwość robót związanych z bieżącą konserwacją budynków i obiektów istniejących. Obowiązuje zakaz przebudowy lub rozbudowy obiektów.

Rozdział 5

Ustalenia końcowe

§ 20. Wobec braku wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ze względu na przeznaczenie przedmiotowych obszarów pod zabudowę w uchwale Nr XXXVIII/355/05 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 28 grudnia 2005 r., stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów KDL i MN nie określa się.

§ 21. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obszaru miasta Konstantynowa Łódzkiego przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/355/05 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 28 grudnia 2005 r. (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 74, poz. 642 z dnia 9 marca 2006 r.).

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Konstantynowie Łódzkim:
Andrzej Owczarek

Załącznik nr 1
 arkusz 1 z 2 do uchwały nr XXVII/216/12
 Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim
 z dnia 29 listopada 2012 r.

LEGENDA :

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANU	
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
KDL	TERENY DRÓG LOKALNYCH
OZNACZENIA INFORMUJĄCE O USTALENIACH MPZP UCHWALONEGO UCHWAŁĄ nr XXXVIII/355/05 RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM z dnia 28.12.2005r.	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE ULIC POZA GRANICAMI OPRACOWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MN/MW	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
KDL	TERENY DRÓG LOKALNYCH
KDD	TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH

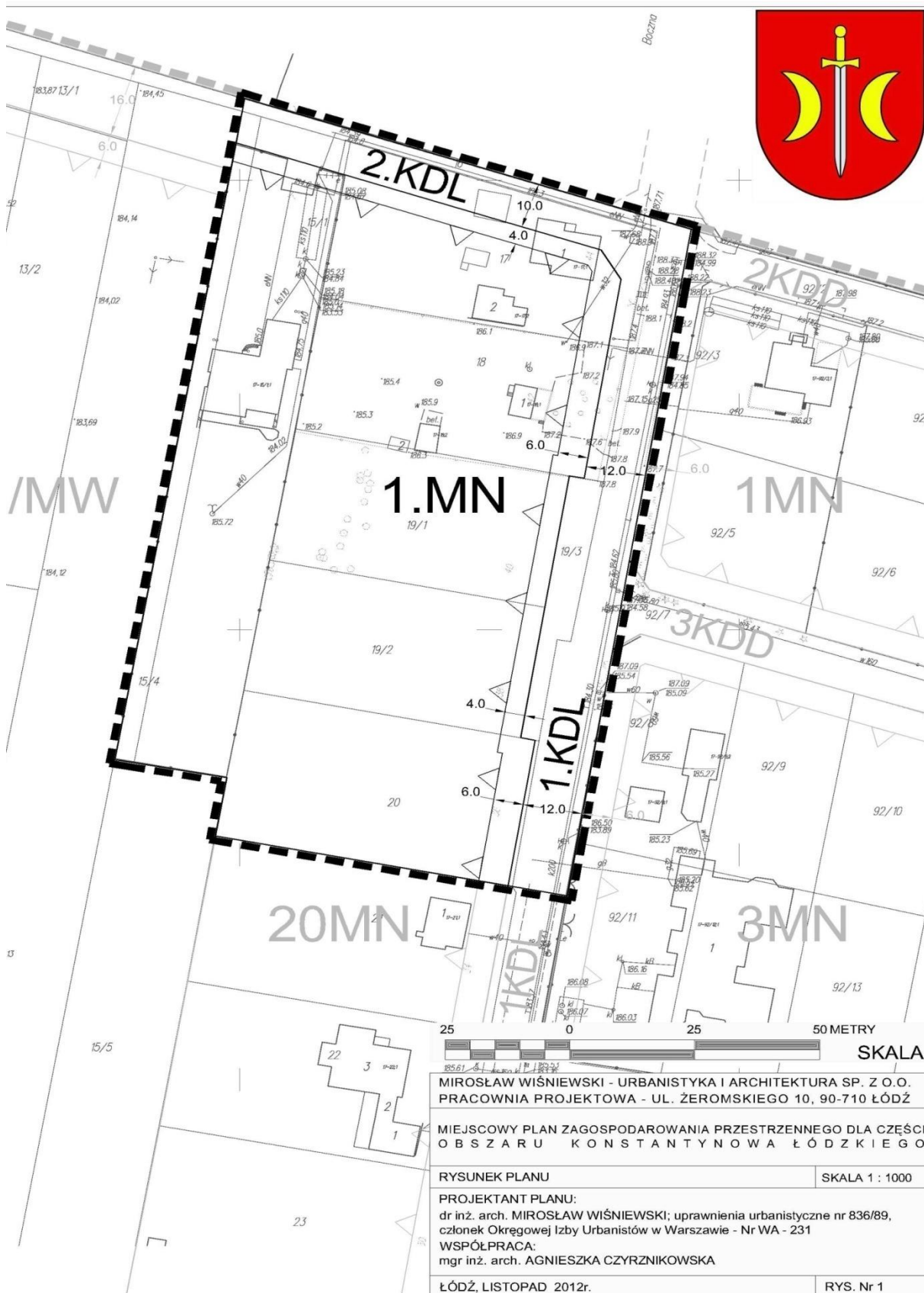


ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXVII/216/12 RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM Z DNIA 29 LISTOPADA 2012R.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI - ZMIANA FRAGMENT PŁANSZY - POLITYKA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA SKALA 1:10 000



Załącznik nr 1
 arkusz 2 z 2 do uchwały nr XXVII/216/12
 Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim
 z dnia 29 listopada 2012 r.



MIROSLAW WIŚNIEWSKI - URBANISTYKA I ARCHITEKTURA SP. Z O.O.
 PRACOWNIA PROJEKTOWA - UL. ŻEROMSKIEGO 10, 90-710 ŁÓDŹ

MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI
 OBSZARU KONSTANCYNA ŁÓDZKIEGO

RYSunEK PLANU SKALA 1 : 1000

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

ŁÓDŹ, LISTOPAD 2012r. RYS. Nr 1

Załącznik nr 2
do uchwały nr XXVII/216/12
Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim
z dnia 29 listopada 2012 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU KONSTANTYNOWA ŁÓDZKIEGO
NIEUWZGLĘDNIONYCH LUB UWZGLĘDNIONYCH CZĘŚCIOWO PRZEZ BURMISTRZA**

Zgodnie z wymaganiami pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) projekt planu wyłożony został do publicznego wglądu. W wyznaczonym terminie, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu wpłynęły dwie uwagi, w tym jedna uwaga zbiorowa. Burmistrz Miasta Konstantynowa Łódzkiego rozpatrzył wniesione uwagi, uwzględniając jedynie część zawartych w złożonych pismach uwag. Niniejsze rozstrzygnięcie, zgodnie z art. 17 pkt 14 oraz art. 20 ust. 1 przywołanej powyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiera listę uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	29.05.2012 r.	Ewa i Jan D. Konstantynów Łódzki	1. Projekt wyłożony do publicznego wglądu jest niezgodny z: - Uchwałą nr IX/71/11 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 7 lipca 2011 r. o przystąpieniu do sporządzenia, - Obwieszczeniem Burmistrza, w zakresie: - określenia przedmiotu projektu – w projekcie wyłożonym do publicznego wglądu (tekst planu, tytuł, § 1 ust. 1) jest mowa o miejscowym planie, w ww. dokumentach o zmianie miejscowego planu, - określenia obszaru objętego planem - w projekcie wyłożonym do publicznego wglądu (tekst planu, tytuł, § 1 ust. 1) obszar jest określony inaczej niż w uchwale początkowej. W jednym dokumencie wystę-	nr dz. 15/1, 15/4, 16 Konstantynów Łódzki	Ad. 1. Uwaga natury formalnej dotycząca określenia przedmiotu planu. Ad. 2. Uwaga natury formalnej dotycząca ustalonego celu regulacji planu. Ad. 3. Uwaga natury formalnej dotycząca ustalonego zakresu planu. Ad. 4. Uwaga natury formalnej dotycząca map użytych do sporządzenia rysunku planu. Ad. 5. Uwaga natury formalnej dotycząca wymaganych przepisami elementów rysunku planu. Ad. 6. Plan w § 19 ust. 2 pkt 6 ustala obowiązek lokalizowania ogrodzeń, sytuowanych od	W zakresie pkt 1, 3, 4, 5, 6, 7, 9. Częściowo w zakresie pkt 2: Mimo iż punkt odnosi się do ustalonych celów regulacji planu zmieniono zapisy planu w § 18 ust. 1 pkt 4 utrzymując obowiązek zachowania istniejących szpalerów drzew wyłącznie w przypadku drogi 1.KDL. Częściowo w zakresie pkt 8: - dopuszczenia	W zakresie pkt 1. Częściowo w zakresie pkt 2: Mimo iż punkt odnosi się do ustalonych celów regulacji planu zmieniono zapisy planu w § 18 ust. 1 pkt 4 utrzymując obowiązek zachowania istniejących szpalerów drzew wyłącznie w przypadku drogi 1.KDL. Częściowo w zakresie pkt 8: - dopuszczenia	W zakresie pkt 3, 4, 5, 6, 7, 9. Częściowo w pozostałym zakresie pkt 2, odnoszącym się do ustalonych celów regulacji planu. Częściowo w zakresie pkt 8: - doprowadzenia do	Ad. 1. Zarówno przedmiot, jak i granice obszaru objętego projektem wyłożonego do publicznego wglądu planu są zgodne z uchwałą Nr IX/71/11 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 7 lipca 2011 r. o przystąpieniu do sporządzenia. Różnica w sformułowaniu podyktowana została potrzebą doprecyzowania tematu (przedmiotu) planu miejscowego, który zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, ze zm.) stanowi odrębną uchwałę rady gminy. Należy zauważyć, iż uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu służy przede wszystkim zainicjowaniu procedury planistycznej. Plan miejscowy nato-	

		<p>puje droga 8KDW, która nie znajduje odniesienia w drugim dokumencie i odwrotnie, w odniesieniu do działki nr ewid. 19/3, która nie jest uwzględniona w uchwale początkowej, a zgodnie z tytułem w projekcie zmiany planu nie jest drogą.</p> <p>Z analizy treści dokumentów planistycznych jednoznacznie wynika, iż wyłożony do publicznego wglądu projekt stanowi fragmentaryczną zmianę obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tym samym projekt wyłożony do publicznego wglądu jest wadliwie określony bowiem stanowi zgodnie z początkową uchwałą i obwieszczeniem zmianę planu.</p> <p>2. Cel regulacji ustalony w tekście projektu jest określony nieprawidłowo, bowiem całkowicie pomija faktyczną przyczynę zmiany ustaleń obecnie obowiązującego planu.</p> <p>Dla obszaru położonego po północnej stronie ul. Łódzkiej na odcinku od ul. Bocznej do ul. Przygranicznej z ograniczeniem od strony północnej granicą administracyjną miasta, dalej obszar po zachodniej stronie ul. Bocznej od granicy północnej miasta do ul. Nowej, stanowiącego część obszaru miasta Konstanytownia Łódzkiego, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr XXXVIII/355/05 Rady Miejskiej w Konstanytowniu Łódzkim z dnia 28 grudnia 2005 r. Zgodnie z tym planem: teren 20MN, w skład którego wchodzi nieruchomości (dz. nr ewid. 15/1, 15/4) przeznaczony jest dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z obsługą komunikacyjną z:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nieruchomości (dz. nr ew. 15/1, 15/4) – poprzez wewnętrzną drogę 8KDW, - pozostałe działki nr ew. 17-20 		<p>strony ulicy, w liniach rozgraniczających.</p> <p>Ad. 7. Plan w § 18 ust. 2 pkt 1 ustala obowiązek zapewnienie pasa drogowego o szerokości – w liniach rozgraniczających – wynoszącej:</p> <p>a) co najmniej 12 m dla terenu oznaczonego symbolem 1.KDL, b) w związku z wyjątkową sytuacją spowodowaną istniejącym zagospodarowaniem oraz ograniczeniem wynikającym z bezpośredniego sąsiedztwa Gminy Łódź ustala się lokalne przewężenie drogi 2.KDL do 10 m na odcinku objętym planem.</p> <p>Plan w § 18 ust. 1 pkt 4 ustala obowiązek utrzymania i uzupełniania istniejących wzdłuż dróg KDL szpalerów drzew oraz krzewów, z zachowaniem pola wymaganej widoczności.</p> <p>Plan w § 18 ust. 1 pkt 3 ustala obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych, spływających z dróg - docelowo poprzez kanały deszczowe projektowane w pasach drogowych; do czasu realizacji projektowanej kanalizacji deszczowej dopuszcza się możliwość odprowadzania wody do rowów.</p> <p>Ponadto plan ustala w § 11 ust. 3 pkt 1, iż podstawowym miejscem lokalizacji urządzeń i przewodów sieci wodociagowych i kanalizacyjnych oraz urządzeń i linii sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej są tereny położone w liniach rozgraniczających ulic.</p> <p>W § 11 ust. 3 pkt 2 plan dopuszcza lokalizację elementów urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w pasach pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg i wycofanymi liniami zabudowy; w wyjątkowych przypadkach – dopuszcza się także inne lokalizacje poza liniami rozgraniczającymi dróg.</p> <p>Ad. 8. W zakresie infrastruktury technicznej:</p>	<p>Usunięto zapisy planu w § 19 ust. 6 pkt 2 lit. c: wprowadzające wymóg likwidacji przydomowych oczyszczalni ścieków w przypadku przebudowy budynków mieszkalnych.</p>	<p>zachowania istniejącego indywidualnego ujęcia wody,</p> <ul style="list-style-type: none"> - doprowadzenia do spójności treści § 7 ust. 2 i § 19 ust. 6 pkt 2 lit. b, tak aby jednoznacznie z nich wynikało, iż docelowo po realizacji sieci kanalizacyjnej przydomowej oczyszczalni ścieków, - zmiany ustaleń dla drogi 2.KDL; - doprowadzenia do spójności treści § 19 ust. 6 pkt 5 i § 11 pkt 7, uwzględnienia istniejącego gazo-ciagu, - zmiany ustaleń planu dotyczących zasad lokalizacji nowych stacji trafo. 	<p>zachowania istniejącego indywidualnego ujęcia wody,</p> <ul style="list-style-type: none"> - usunięto zapisy planu w § 19 ust. 6 pkt 2 lit. c: wprowadzające wymóg likwidacji przydomowych oczyszczalni ścieków w przypadku przebudowy budynków mieszkalnych. 	<p>spójności treści § 7 ust. 2 i § 19 ust. 6 pkt 2 lit. b, tak aby jednoznacznie z nich wynikało, iż docelowo po realizacji sieci kanalizacyjnej możliwe jest zachowanie zrealizowanej przydomowej oczyszczalni ścieków,</p> <ul style="list-style-type: none"> - zmiany ustaleń dla drogi 2.KDL; - doprowadzenia do spójności treści § 19 ust. 6 pkt 5 i § 11 pkt 7, uwzględnienia istniejącego gazo-ciagu, - zmiany ustaleń planu dotyczących zasad lokalizacji nowych stacji trafo. 	<p>miast, zgodnie z art. 14 ust. 8 ww. ustawy jest aktem prawa miejscowego. W ocenie sporządzającego projekt planu, posługiwanie się oznaczeniami ustalonymi dla niezależnego dokumentu – planu miejscowego zatwierdzonego uchwałą nr XXXVIII/355/05 Rady Miejskiej w Konstanytowniu Łódzkim z dnia 28 grudnia 2005 r. – może być dla potencjalnego odbiorcy planu mniej czytelne, niż posługiwanie się konkretnymi numerami ewidencyjnymi działek – zarówno na etapie opracowywania projektu planu, jak i w trakcie jego obowiązywania.</p> <p>Co więcej zgodnie z § 16 pkt 3, w związku z § 143 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie zasad techniki prawodawczej (Dz.U. Nr 100, poz. 908) w tytule uchwały zamieszcza się ogólne określenie przedmiotu uchwały, a zgodnie z § 18 ust. 1 ww. rozporządzenia przedmiot uchwały określa się możliwie najzwężej, w sposób adekwatnie informujący o jej treści.</p> <p>Uszczegółowienie zakresu uchwały – opis przedmiotu oraz granic obszaru objętego przedmiotowym planem znajduje się w § 1 ust. 1 i ust. 2 projektu tekstu. Zgodnie z nim przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Konstanytowniu Łódzkim, obejmującego tereny:</p> <ul style="list-style-type: none"> - działek o numerach ewidencyjnych: 15/4, 15/1, 17, 18, 19/1, 19/2 i 20; - części działki o numerze ewidencyjnym 16; - działki o numerze ewidencyjnym 19/3, która jest aktualnie własnością miasta i którą plan przeznacza na cele związane z realizacją drogi 1.KDL oraz części działki o numerze ewidencyjnym 91 – ul. Boczna. <p>Zarówno przytoczone zapisy, jak i granice obszaru objętego planem na rysunku projektu planu odpowiadają zakresowi i granicami</p>
--	--	--	--	---	---	--	---	---	--

		<p>- z ul. Bocznej – ulicy lokalnej 1.KDL (szerokość w liniach rozgraniczających 12, 0 m), teren 1MN/MW z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (z maksymalnym wskaźnikiem intensywności zabudowy równym 2,0) pozwala na realizację zagospodarowania w formie osiedla z ustaloną obsługą komunikacyjną: - z ul. Działkowej – ulicy lokalnej 2.KDL (szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m), - z projektowanej ulicy dojazdowej 1.KDD (szerokość w liniach rozgraniczających 16,0 m).</p> <p>Na załączniku nr 1 do niniejszej uwagi oznaczono obszar objęty wyłożonym do publicznego wglądu projektem zmiany planu. Obejmuje on: - część terenu oznaczonego symbolem 20MN (6 nieruchomości), - drogę wewnętrzną 8KDW, - północny fragment ul. Bocznej – drogi lokalnej 1KDL.</p> <p>Planowane w oparciu o obowiązujący plan zagospodarowanie przedstawia załącznik nr 2 do niniejszej uwagi, na którym oznaczono: - kompleks budynków wielorodzinnych wraz z projektowaną drogą wewnętrzną – ZUDP 1080/07, - kompleks budynków wielorodzinnych w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości (dz. nr ew. 15/1, 15/4) - ZUDP 751/09.</p> <p>Obrysy budynków zarejestrowane w ZUDP stanowią treść mapy z zasobów Starostwa Powiatowego w Pabianicach – załącznik nr 3.</p> <p>Dla potrzeb tak planowanego zagospodarowania wykonano podziały geodezyjne – załącznik nr 4, w tym dla potrzeb ww. drogi obsługującej oba kompleksy (dz. nr ew. 13/2, 13/3, 13/4), zapewniającej połączenie z ulicą Działkową.</p>		<p>W § 19 ust. 6 pkt 1 lit. b plan ustala zakaz budowy indywidualnych ujęć wód podziemnych oraz wymóg likwidacji istniejących studzien, po uzgodnieniu z właściwym organem ochrony środowiska.</p> <p>W § 7 pkt 2 – ustalenia ogólne - plan ustala wymóg odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.</p> <p>W § 19 ust. 6 pkt 2 lit. a i b – ustalenia szczegółowe - plan ustala wymóg odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych z budynków istniejących, w dniu wejścia w życie ustaleń planu, do przydomowych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania określone przepisami odrębnymi lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych; dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych obowiązujące jednak wyłącznie do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej.</p> <p>W § 19 ust. 6 pkt 2 lit. c plan ustala w przypadku przebudowy lub budowy nowych budynków mieszkalnych, na terenach nie wyposażonych w kanalizację sanitarną, wymóg likwidacji przydomowych oczyszczalni ścieków i odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, jednak wyłącznie do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej.</p> <p>W § 11 ust. 3 pkt 2: plan dopuszcza lokalizację elementów urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w pasach pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg i wycofanymi liniami zabudowy; w wyjątkowych przypadkach –</p>				<p>określonymi w załączniku graficznym do uchwały Nr IX/71/11 Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim z dnia 7 lipca 2011 r. o przystąpieniu do sporządzenia. Ponadto zgodnie z art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana planu jest uchwalana w takim samym trybie jak plan, a zgodnie z art. 34. ust. 1 te same ustawy wejście w życie planu miejscowego powoduje utratę mocy obowiązującej innych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich części odnoszących się do objętego nim terenu. Zatem w chwili wejścia w życie uchwały zmieniającej część planu miejscowego w granicach objętych zmianą staje się, dla danego obszaru, obowiązujący planem miejscowym. Dlatego też, w ocenie sporządzającego projekt planu, wymiennie stosowanie pojęć: plan miejscowy oraz zmiana planu nie stanowi uchybienia w stosunku do obowiązujących przepisów. Tym niemniej na wniosek Rady Miejskiej skorygowano tytuł uchwały, nadając mu brzmienie: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstancynowa Łódzkiego”.</p> <p>Ad. 2. Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.) – do obowiązków burmistrza należy ocena aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych, dokonywana w oparciu o analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Przeprowadzona, na podstawie przywołanego art. 32 ocena aktualności obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVIII/355/05 Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim z dnia 28 grudnia 2005 r. - pozwoliła sformułować zakres koniecznych zmian</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

		<p>Z treści wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu, wynika iż w stosunku do obowiązującego planu zasadnicza zmiana polega na:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zastąpieniu drogi wewnętrznej 8KDW o szerokości równej szerokości działki nr ewid. 16 drogą lokalną 2.KDL o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m (poszerzenie o 7 m kosztem działek 15/4, 15/1 i 17), - pozostały teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i ulica Boczna pozostają bez istotnych zmian. <p>Cel regulacji określony w § 1 ust. 3 pkt 1 tekstu jako ustalenie zasad realizacji projektowanej drogi lokalnej (2.KDL) jest nieuzasadniony ze względu na istniejącą zgodną z prawidłowo ustaloną w obowiązującym miejscowym planie obsługe komunikacyjną działek, które teraz zostały objęte projektem zmiany tego planu. W tekście planu nie ujawniono, iż faktycznym celem regulacji jest zmiana klasy drogi 8KDW i jej poszerzenie, tak aby pełniła ona funkcję jedyne go dojazdu do kompleksu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej odrębnego przedsięwzięcia inwestycyjnego, której teren znajduje się poza obszarem objętym projektem i który w obowiązującym planie posiadał prawidłowo ustalony dostęp poprzez ul. Działkową 2.KDL oraz projektowaną 1.KDD.</p> <p>Dla właścicieli i mieszkańców działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wchodzących w skład obszaru objętego projektem zmiany oraz położonych w bliskim sąsiedztwie, projektowana droga będzie wyłącznie źródłem uciążliwości zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji.</p> <p>Tak ustalony cel zmiany planu nie uwzględnia interesu lokalnej społeczności (w tym zgłaszających uwagę), a wręcz przeciwnie – honoruje i nadaje priorytet</p>		<p>dopuszcza się także inne lokalizacje poza liniami rozgraniczającymi dróg.</p> <p>W § 11 ust. 2 pkt 7 lit. a – ustalenia ogólne - plan ustala, iż zaopatrzenie w gaz ziemny będzie się odbywało z istniejącej i projektowanej sieci w liniach rozgraniczających ulic.</p> <p>W § 19 ust. 6 pkt 8 lit. a – ustalenia szczegółowe - plan ustala, iż zaopatrzenie w gaz ziemny będzie się odbywało z projektowanej sieci w liniach rozgraniczających ulic.</p> <p>W § 11 ust. 2 pkt 4 lit. c plan ustala, iż pełną obsługę terenów w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną zapewni lokalizowanie nowych stacji trafo SN/nn; ilość i lokalizacja stacji będzie wynikać ze zgłoszenia zapotrzebowania na moc przez inwestorów nowobudowanych obiektów.</p>				<p>w tymże planie.</p> <p>Mimo iż zaprojektowany w obowiązującym planie układ komunikacyjny dla części miasta jaką ww. plan obejmuje swym zakresem, można w zasadzie określić jako prawidłowy, za słaby punkt, mogący w przyszłości generować szereg konfliktów oraz utrudnień komunikacyjnych, uznano lokalne przewężenie drogi (dz. nr ew. 16) przebiegającej wzdłuż północnej granicy miasta. Wzmiankowany odcinek drogi w planie zatwierdzonym uchwałą Nr XXXVIII/355/05 określony symbolem 8.KDW, a w przedmiotowym projekcie planu symbolem 2.KDL ma szerokość niecałych 3,0 m (stan istniejący). Obowiązujący plan - uchwała Nr XXXVIII/355/05 – zachował tę szerokość, mimo iż ww. odcinek drogi posiada naturalną kontynuację w kierunku wschodnim – ul. Łanowa (szerokość 10 m w liniach rozgraniczających) oraz w kierunku zachodnim – droga 1.KDD (szerokość 16 m w liniach rozgraniczających).</p> <p>Co więcej dokument kształtujący politykę przestrzenną całego miasta – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynowa Łódzkiego zmienione uchwałą Nr XLIX/512/10 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 25 lutego 2010 r. przewidywało realizację - wzdłuż północnej granicy miasta, na odcinku od ul. Bocznej do ul. Warzywniczej i dalej w kierunku zachodnim - drogi klasy lokalnej. Sporządzający projekt planu, zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest zobowiązany uwzględnić założenia studium - plan miejscowy nie może bowiem naruszać jego ustaleń.</p> <p>Należy jednocześnie podkreślić, iż pozostałe ustalenia obowiązującego planu - uchwała Nr XXXVIII/355/05 - dotyczące obsługi komunikacyjnej obszaru,</p>
--	--	--	--	---	--	--	--	---

			<p>interesowi inwestora – właściciela terenu położonego poza obszarem.</p> <p>Tym samym ustalenia projektu zmiany planu nie uwzględniają potrzeb interesu publicznego rozumianego zgodnie z art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań uwzględniający zobiektywizowanie potrzeby lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.</p> <p>W związku z powyższym ustalenia projektu zmiany planu naruszają art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Cel regulacji określony w § 1 ust. 3 pkt 2 dotyczący ochrony istniejących zadrzewień (funkcje ekologiczne, szczególnie walor krajobrazu przyrodniczego) jest sprzeczny z ustalonymi parametrami drogi 2.KDL i faktycznym zagospodarowaniem. Ustalona szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m oraz zakładana realizacja jezdni, chodnika, a pewnie również pełnego uzbrojenia we wszystkie media niezbędne do obsługi kompleksu zabudowy wielorodzinnej (jedyny dojazd) łącznie z dopuszczeniem zaopatrzenia w ciepło z centralnej ciepłowni miejskiej (§ 7 pkt 3 lit. a) uniemożliwia zachowanie normatywnych odległości pomiędzy sieciami i zachowanie dziś istniejących wzdłuż ulicy wewnętrznej 8KDW zadrzewień.</p> <p>3. Zasięg granicy obszaru objętego zmianą jest ustalony w sposób nieprawidłowy. Niewłączenie terenu (dla którego obsługi jest faktycznie dokonywana zmiana) do obszaru objętego projektem zmiany planu i nieuwzględnienie powiązań funkcjonalno-przestrzennych jest całkowicie</p>									<p>w tym terenu oznaczonego w tym planie symbolem 1MN/MW pozostają aktualne. Zgodnie z planem teren 1MN/MW, dla którego istnieją plany inwestycyjne obejmujące budowę osiedla mieszkaniowego, obsługiwany będzie przez zjazdy z dwóch ulic: od strony południowej – z drogi 2.KDL (ul. Działkowa) oraz od strony północnej z projektowanej drogi 1.KDD. Niniejszy projekt planu wprowadza zmianę wyłącznie w miejscu, w którym zastosowane wcześniej rozwiązanie (przewężenie drogi) generować będzie wyłącznie problemy komunikacyjne. Zarzuty zgłaszające uwagę, iż jedyny dojazd do terenu 1.MN/MW będzie stanowiła droga od strony północnej są w związku powyższym bezpodstawne. Realizacja wprowadzonych w przedmiotowym projekcie planu ustaleń dla drogi 2.KDL, nie wyklucza obsługi terenu 1MN/MW od strony południowej – z ul. Działkowej; umożliwi natomiast korzystanie z drogi przebiegającej w północnej części obszaru wszystkim właścicielom nieruchomości – zarówno właścicielom istniejącej zabudowy jednorodzinnej, właścicielom terenu 1MN/MW (niezależnie od rodzaju przedsięwzięć inwestycyjnych - należy bowiem zauważyć, iż wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę nie jest jednoznaczne z realizacją inwestycji) - a także pozostałych obszarów przeznaczonych do zainwestowania zabudową mieszkaniową, przylegających do projektowanego w studium – a więc w dokumencie planistycznym, który z racji zasięgu opracowania uwzględnia zobiektywizowane potrzeby wszystkich mieszkańców miasta - ciągu komunikacyjnego.</p> <p>W związku z powyższym cel regulacji ustalony w tekście projektu planu określony został prawidłowo, faktyczną przyczyną zmiany ustaleń obowiązującego planu, jest usprawnienie (likwidacja lokalnego przewężenia)</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>sprzeczne z kształtowaniem ładu przestrzennego w obrębie przedmiotowego fragmentu miasta.</p> <p>Powyższe działanie jest próbą doraźnego fragmentarycznego rozwiązania, stanowiącego efekt nieprawidłowego podziału na przedsięwzięcia inwestycyjne tj. bez możliwości obsługi komunikacyjnej ze względów własnościowych, które w przyszłości będzie generować konflikty. Nie ulega żadnym wątpliwościom, iż zmienione warunki własnościowe i obecny sposób realizacji zagospodarowania w ramach terenu 1MN/MW jednoznacznie wskazują na konieczność weryfikacji ustaleń z zakresu obsługi komunikacyjnej, która docelowo powinna służyć dla całego osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym w pierwszej kolejności dla zespołu powstającego wcześniej i zlokalizowanego po wschodniej stronie z zachowaniem obsługi z istniejącej ul. Działkowej.</p> <p>Włączenie do obecnego projektu zmiany planu terenu planowanego na działkach nr ew. 14/3 i 15/5 zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wskazałoby na całkowite fikcyjne ustalenia obowiązującego planu, dotyczące ochrony zadrzewień. Na ww. działkach znajdują się kompleksy drzew, które winny stanowić izolację między zabudową jednorodzinną (teren 20MN) a wielorodzinną, które zgodnie z planami inwestycyjnymi (ZUDP 751/09) przeznaczone są do całkowitego wycięcia. Umożliwiłoby również prawidłowe kształtowanie relacji przestrzennych pomiędzy istniejącą i projektowaną zabudową (o całkowicie innym charakterze i gabarytach). Przyjęty zasięg obszaru objętego projektem zmiany planu i w konsekwencji ustalone zasady zagospodarowania nieuwzględniające warunków funkcjono-</p>									<p>zaprojektowanego układu komunikacyjnego oraz jego dostosowanie do wymagań określonych przez kierunki Studium - poprzez ustalenie zasad realizacji projektowanej na tym odcinku drogi lokalnej.</p> <p>Ponadto zachowanie istniejącej szerokości drogi (3 m) na odcinku przylegającym do działek 17, 15/1, 15/4 wykluczy nie tylko realizację ustaleń studium, ale również prawidłową obsługę komunikacyjną całego obszaru – uniemożliwi mianowicie korzystanie z tej drogi pozostałym właścicielom działek przylegających do projektowanego ciągu komunikacyjnego i doprowadzi do sytuacji, w której część drogi – przewidzianej w studium do pełnienia roli drogi klasy lokalnej – będzie pełniła rolę „prywatnego” dojazdu dla właścicieli działek 15/1, 15/4. Nie jest bowiem możliwe wykonanie, na odcinku o takiej szerokości infrastruktury drogowej (nawierzchnie, chodniki, itd.), jak również infrastruktury technicznej (sieci) odpowiadającej ustalonym obowiązującymi przepisami parametrom czy normom.</p> <p>Realizacja ustaleń przedmiotowego planu umożliwi natomiast korzystanie z przebiegającej wzdłuż części północnej granicy miasta drogi, wszystkim właścicielom terenów przylegających do projektowanego ciągu komunikacyjnego uwzględniając tym samym potrzeby interesu publicznego rozumianego zgodnie z art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań uwzględniający zobiektywizowanie potrzeby lokalnych społeczności.</p> <p>W związku z powyższym ustalenia projektu przedmiotowego planu są zgodne z wymaganiami art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	---

		<p>wania otoczenia są sprzeczne z kształtowaniem ładu przestrzennego rozumiane zgodnie z art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako takie kształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczne, gospodarcze, środowiskowe, itd.</p> <p>W związku z powyższym ustalenia projektu zmiany planu naruszają art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>4. Rysunek zmiany planu jest przedstawiony na całkowicie nieaktualnej mapie, która nie uwzględnia otoczenia. Na mapie pozyskanej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Wydziale Geodezji i Kartografii Starostwa Powiatowego w Pabianicach w pełni są ujawnione zamierzenia inwestycyjne wg rejestru ZUDP – naniesienia poprzedzające i stanowiące podstawę później wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę.</p> <p>Z uwagi na powyższe projekt rysunku zmiany planu został przedstawiony na kopii nieaktualnej mapy zasadniczej bez dostępnej w zasobach Starostwa Powiatowego w Pabianicach treści mapy pokazującej faktyczne relacje z otoczeniem (naniesione przez ZUDP w 2009 r. i stanowiące podstawę później wydanego pozwolenia na budowę).</p> <p>W związku z powyższym rysunek zmiany planu narusza art. 16 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczący obowiązku wykorzystania urzędowych kopii map zasadniczych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartogra-</p>									<p>Regulacje przedmiotowego projektu planu dotyczące ochrony istniejących zadrzewień, miały na celu przede wszystkim ochronę grup zieleni wysokiej, które znajdują się na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Plan utrzymuje te ustalenia w mocy. Złagodzone natomiast, w związku ze zgłoszoną uwagą, wymagania dotyczące terenów związanych z realizacją drogi 2.KDL. Zmieniono zapisy planu w § 18 ust. 1 pkt 4 utrzymując obowiązek zachowania istniejących szpalerów drzew wyłącznie w przypadku drogi 1.KDL.</p> <p>Ad. 3. Ocena aktualności ustaleń obowiązującego planu miejscowego - uchwała Nr XXXVIII/355/05 - wskazała na konieczność dokonania zmian w zakresie:</p> <ul style="list-style-type: none"> – usprawnienia zaprojektowanego w planie układu komunikacyjnego (likwidacja lokalnego przewężenia – dz. nr ew. 16) i ustalenia zasad umożliwiających dostosowanie tego odcinka drogi do pełnienia roli drogi klasy lokalnej, - ochrony wartościowych grup zieleni wysokiej zlokalizowanych na działkach 15/4, 15/1, 17, 18, 19/1, 19/2 i 20. <p>Tak ustalone potrzeby przekładają się na sformułowane w projekcie główne cele regulacji planu - § 1 ust. 3, a co za tym idzie w pełni uzasadniają przyjęty zasięg granicy obszaru opracowania.</p> <p>Pozostałe ustalenia obowiązującego planu - uchwała Nr XXXVIII/355/05 - w tym również ustalenia dla terenu 1MN/MW, w ocenie sporządzającego projekt planu, nie wymagają zmiany - zarówno w zakresie obsługi komunikacyjnej, jak również pozostałych – wymaganych na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.) regulacji odnoszących się do tych terenów. W związku</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	---

			<p>ficznym.</p> <p>5. Rysunek zmiany planu nie zawiera wymaganych elementów. Rysunek niniejszego projektu zmiany planu, zawierający fragment działki nr ew. 16, której północna granica stanowi jednocześnie granicę administracyjną miasta Konstanczyna Łódzkiego i Łodzi nie przedstawia ww. granicy. W związku z powyższym narusza postanowienia § 7 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu przestrzennego, dotyczące obowiązku przedstawienia na rysunku planu miejscowego granic administracyjnych.</p> <p>6. Zgłaszający uwagę kwestionują ustalenia projektu planu dotyczące ogrodzeń: § 19 ust. 1 pkt 6 – w ustaleniach dotyczących obowiązku lokalizowania ogrodzeń sytuowanych od strony ulicy w liniach rozgraniczających należy wyłączyć ogrodzenia już istniejące.</p> <p>7. Zgłaszający uwagę kwestionują ustalenia projektu planu dotyczące drogi 2.KDL: § 18 ust. 2 pkt 2 - Nieuwzględnienie powiązań i relacji, które opisano w punkcie 4 skutkuje całkowicie wadliwym i niespójnym kształtowaniem układu komunikacyjnego. Ustalenia dla projektowanej drogi 2. KDL – klasy lokalnej wynika jedynie z potrzeb obsługi dużego potencjału zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. (wg ZUDP 10 budynków). Ustalona w projekcie planu droga lokalna posiada szerokość 10,0 m w liniach rozgraniczających i jest kontynuowana w obowiązującym planie jako droga dojazdowa – 1.KDD o szerokości w liniach rozgraniczających 16,0 m.</p>						<p>z powyższym włączenie do opracowania obszarów, objętych obowiązującym planem, którego ustalenia pozostają nadal aktualne, byłoby sztucznym poszerzeniem zakresu opracowania. Należy również zauważyć, iż dowodzenie fikcyjności ustaleń planu (ochrona zadrzewień) na podstawie odnoszenia tych ustaleń do terenów nie objętych planem jest co najmniej dyskusyjne – plan miejscowy jest bowiem zbiorem nakazów, zakazów dopuszczeń bądź ustaleń odnoszących się do terenów tym planem objętych. W projekcie tekstu przedmiotowego planu określone zostały zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem - § 6; § 18 ust. 1; § 19 ust. 2. Mimo iż przedmiotowy projekt planu obejmuje stosunkowo niewielki teren, ustalenia dla obszaru sformułowane zostały w oparciu o obowiązujący plan miejscowy - uchwała Nr XXXVIII/355/05 obejmujący północno-wschodnią część miasta oraz uwarunkowania wynikające z istniejącego zagospodarowania dla przedmiotowego obszaru oraz jego sąsiedztwa. Zatem sformułowane zasady ochrony ładu przestrzennego odnoszą się nie tylko do obszaru objętego niniejszym opracowaniem, ale również uwzględniają relacje funkcjonalno-przestrzenne z otoczeniem i umożliwiają takie kształtowanie przestrzeni, które w tej części miasta tworzyć będzie harmonijną całość. W związku z powyższym ustalenia projektu zmiany planu uwzględniają wymagania art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Ad. 4. Rysunek przedmiotowego projektu planu miejscowego sporządzony został w skali 1:1000 z wykorzystaniem kopii mapy zasadniczej - zawierającej obszar objęty projektem planu wraz</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	---

		<p>Szerokość projektowanej drogi 2.KDL jest niewystarczająca dla realizacji docelowego zagospodarowania (w tym nieujawnionej w projekcie zmiany planu obsługi technicznej dla potrzeb kompleksu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej).</p> <p>Projektowana droga jako lokalna nie spełnia wymogów warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie wg Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. Zgodnie z nimi szerokość dla ulicy lokalnej ustalona na 12,0 m winna być odpowiednio zwiększona, jeśli przewiduje się umieszczenie w tej ulicy m.in. pasów zieleni wysokiej (§ 18 ust. 1 pkt 4) lub urządzeń odwodnienia powierzchniowego (§ 18 ust. 1 pkt 3).</p> <p>Nie uwzględniając powyższego w przedmiotowym projekcie szerokość ulicy zawężono do 10 m pozostawiając pełną dowolność lokalizacji sieci uzbrojenia, które ze względu na wymagane odległości oraz zielenie zamieszcza się w pasie ulicy i w wyniku tego zostaną umieszczone na terenie nieruchomości należącej do zgłaszających uwagę w dowolnej odległości od linii rozgraniczającej.</p> <p>Biorąc powyższe pod uwagę oraz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - konieczność przeznaczenia części nieruchomości należącej do zgłaszających uwagę dla potrzeb drogi, - uciążliwości związane z jej realizacją (plac budowy, utrudniony dojazd do nieruchomości i prowadzonej działalności gospodarczej) oraz w okresie jej eksploatacji (generator ruchu – hałas, spaliny). - zniszczenie zagospodarowania działki należącej do zgłaszających uwagę związane z prowadzeniem sieci infrastruktury technicznej poza pasem drogi (w okresie budowy i eksploatacji – awarie) 									<p>z jego niezbędnym otoczeniem - pochodzącej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Pabianicach. Urzędowa kopia mapy, o której mowa powyżej, wydana została przez Starostę Pabianickiego w dniu 23.11.2011 r. a potwierdzeniem, iż mapa pochodzi z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego jest oryginał mapy (wraz ze stosowną pieczęcią potwierdzającą zgodność mapy z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego), załączony do dokumentacji prac planistycznych.</p> <p>W związku z powyższym rysunek planu został sporządzony zgodnie z wymaganiami § 5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587, ze zm.) oraz zgodnie z wymaganiami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.).</p> <p>Ad. 5. Północna granica działki nr ew. 16 stanowi jednocześnie: fragment granicy administracyjnej miasta Konstantynowa Łódzkiego, granice działek ewidencyjnych, granicę obszaru objętego planem oraz linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania. Ilość informacji zawartych w treści mapy oraz na rysunku planu, a także ich wzajemne nakładanie się na siebie sprawia, iż przedstawienie ich wszystkich w sposób czytelny, umożliwiające ich prawidłowe odczytanie, jest praktycznie niewykonalne – a zgodnie z § 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz.</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	---

			<p>zgłaszający uwagę nie wyraża zgody na projektowaną drogę. Przyjęty w projekcie sposób obsługi komunikacyjnej terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej położonego poza obszarem objętym projektem zmiany planu (przez ul. 2.KDL odbywa się całkowicie kosztem właścicieli działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i będzie wpływał na obniżenie wartości nieruchomości położonych przy tej drodze, a w szczególności nieruchomości należącej do zgłaszających uwagę.</p> <p>Nie uwzględniając innego, nie generującego w przyszłości problemów funkcjonalno-przestrzennych sposobu obsługi (wspólnego dla całej zabudowy wielorodzinnej poprzez ul. Działkową) przyjęte rozwiązanie narusza art. 1 ust. 2 pkt 6 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczący wymogu uwzględnienia w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym walorów ekonomicznych przestrzeni i praw własności.</p> <p>8. Zgłaszający uwagę kwestionują ustalenia projektu planu dotyczące uzbrojenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - § 19 ust. 6 pkt 1 lit. b – zgłaszający uwagę wnoszą o dopuszczenie zachowania istniejącego indywidualnego ujęcia wody, co jest uzasadnione wysokim kosztem realizacji studni poniesionym przez wnioskującego. W przypadku zachowania obligatoryjnego wymogu podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej zgłaszający uwagę wnoszą o uzależnienie powyższego od poniesienia kosztów zmiany sposobu zaopatrzenia w wodę przez Gminę, która wprowadza takie ustalenie, - § 7 ust. 2 i § 19 ust. 6 pkt 2 lit. b – zgłaszający uwagę wnoszą o doprowadzenie do spójności ich treści, tak aby jednoznacznie 									<p>1587, ze zm.) rysunek planu powinien być opracowany w czytelnej technice graficznej zapewniającej możliwość wyłożenia go do publicznego wglądu, sporządzania jego kopii, a także ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa.</p> <p>Jednocześnie należy wziąć pod uwagę fakt, iż granice administracyjne Konstantynowa Łódzkiego nie są podstawową treścią planu, a na obszarze nim objętym nie występują, żadne inne granice administracyjne.</p> <p>W związku z powyższym rysunek planu został sporządzony zgodnie z wymaganiami § 7 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587, ze zm.) oraz zgodnie z wymaganiami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.).</p> <p>Ad. 6. Na obszarze objętym projektem planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie ogrodzenia posesji znajdującej się od strony ulicy, w przeważającej części, lokalizowane są w liniach rozgraniczających. Żaden z zapisów planu nie obliuguje inwestorów do rozebrania istniejących ogrodzeń. Tym niemniej w przypadku prowadzenia prac budowlanych na posesji należy dostosować rodzaj i lokalizację ogrodzenia do zasad obowiązujących na całym obszarze. Określone w planie zasady porządkowania ogrodzeń są bowiem częścią ustaleń związanych z ochroną i kształtowaniem ładu przestrzennego rozumianego, zgodnie z art. 2 pkt 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.), jako takie kształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość. Dopuszczenie ogrodzeń innych niż te, które są charakterystyczne</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>z nich wynikało, iż docelowo po realizacji sieci kanalizacyjnej możliwe jest zachowanie zrealizowanej przydomowej oczyszczalni ścieków,</p> <p>- § 19 ust. 6 pkt 2 lit. b i c. – zgłaszający uwagę wnioskują o dopuszczenie zachowania przydomowej oczyszczalni ścieków także w przypadku przebudowy istniejącego budynku mieszkalnego. Ustalony w lit. c wymóg w przypadku np. zmiany dachu lub rozbudowy w świetle ustaleń w lit. b jest niczym nie uzasadniony,</p> <p>- § 11 ust. 3 pkt 2 - zgłaszający uwagę kwestionują ustalenia dla drogi 2.KDL; jest oczywistym że ustalona szerokość w liniach rozgraniczających nie zapewni wymaganych normatywnych odległości między sieciami uzbrojenia. Tak sformułowane ustalenie zapewnia pełną dowolność, umożliwiając zniszczenie trwałego ogrodzenia nieruchomości należącej do zgłaszających uwagę, niszczenie jej zagospodarowania na etapie realizacji sieci oraz w czasie ich awarii,</p> <p>- § 19 ust. 6 pkt 5 i § 11 pkt. 7 należy doprowadzić do spójności i uwzględnienia istniejącego gazociągu,</p> <p>- § 11 ust.1 pkt 4 lit. c dotyczący zasad lokalizacji nowych stacji trafo, brak sprecyzowania w projekcie zmiany planu lokalizacji nowej stacji trafo i wskazania wydzielonej dla jej potrzeb działki uniemożliwia właścicielom działek objętych zmianą planu ustosunkowanie się do niej (brak informacji czy stacja będzie sąsiadować z naszą nieruchomością czy będzie od niej oddalona).</p> <p>Takie ustalenia naruszają ustalenia zawarte w załączniku nr 1 – określającym podstawowe oznaczenia graficzne jakie należy stosować na projekcie rysunku planu miejscowego do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., zgodnie z którym teren</p>									<p>dla danego terenu byłoby sprzeczne z zasadami kształtowania ładu przestrzennego.</p> <p>Ad. 7. Poprowadzenie wzdłuż części północnej granicy Konstantynowa Łódzkiego (w tym wzdłuż dz. o nr ew. 17, 15/4, 15/1) drogi klasy lokalnej jest częścią ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynowa Łódzkiego - dokumentu kształtującego politykę przestrzenną całego miasta, a co za tym idzie dokumentu uwzględniającego potrzeby i interesy całej lokalnej społeczności.</p> <p>Na odcinku objętym planem realizację drogi o szerokości 12 m uniemożliwia istniejące zagospodarowanie terenu (w tym działek 15/1, 15/4 i 17) i wynikająca z niego konieczność uwzględnienia interesów właścicieli posesji zlokalizowanych przy planowanej drodze, a także sąsiedztwo granicy z miastem Łódź, które nie pozwala na poszerzenie ww. drogi w kierunku północnym. Zmieniono, w związku ze zgłoszoną uwagą, zapisy planu w § 18 ust. 1 pkt 4 dotyczące ochrony zadrzewień, umożliwiając ich usunięcie w przypadku kolizji z projektowanymi w drodze 2.KDL sieciami. Urządzenia odwodnienia powierzchniowego dopuszczone zostały w planie wyłącznie, jako rozwiązanie tymczasowe – docelowo plan ustala wymóg odprowadzania wód opadowych do kanalizacji deszczowej. Nie zachodzi zatem potrzeba zwiększania szerokości projektowanej drogi.</p> <p>Przyjęta szerokość drogi 2.KDL – 10 m – na odcinku objętym przedmiotowym projektem planu jest, z uwagi na istniejące uwarunkowania, rozwiązaniem optymalnym, uwzględniającym zarówno kierunki polityki przestrzennej określone w studium, jak również interesy części lokalnej społeczności, jaką stanowią właściciele działek</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>przeznaczony dla infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki winien być wydzielony liniami rozgraniczającymi i opisany literą E.</p> <p>9. Niezależnie od przytoczonych powyżej uwag zgłaszający uwagę stwierdzają, iż jako właściciele nieruchomości brali (dz. nr ew. 15/1, 15/4) nie brali udziału w postępowaniu administracyjnym związanym z wydaną w dniu 12.10.2009 r. decyzją 401/09 Starosty Pabianickiego, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażem podziemnym i zjazdem z drogi gminnej oraz infrastrukturą techniczną na dz. nr ew. 14/3, 15/5 przy ul. Działkowej 13/25.</p> <p>Ze względu na sposób ich usytuowania (budynki kilkukondygnacyjne sytuowane wzdłuż całej zachodniej granicy nieruchomości należącej do zgłaszających uwagę w odległości 8 m od budynku mieszkalnego należącego do zgłaszających uwagę) zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, będąc właścicielami znajdującymi się w obszarze oddziaływania obiektu (odległość od granicy równa 4 m, zacienianie), powodującym ograniczenia w zagospodarowaniu, powinniśmy być stroną w postępowaniu w sprawie ww. pozwolenia na budowę, co będzie przedmiotem wniosku o wznowienie procedury.</p>							<p>objętych planem. Rozwiązanie przyjęto w oparciu o § 7 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Wodnej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. z 1999 r. Nr 43, poz. 430), który dopuszcza w wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, przyjęcie mniejszych szerokości ulic niż podane w § 7 ust. 1 ww. rozporządzenia.</p> <p>Ponadto plan jako podstawowe miejsce lokalizacji urządzeń i przewodów sieci infrastruktury technicznej wskazuje tereny położone w liniach rozgraniczających ulic, dopuszczając jedynie w wyjątkowych przypadkach inne lokalizacje.</p> <p>Należy również zauważyć, iż wartość nieruchomości po zrealizowaniu ustaleń planu – zapewniających działkom pełen dostęp do infrastruktury technicznej i komunikacyjnej powinna wzrosnąć.</p> <p>Tym samym ustalenia planu są zgodne z wymaganiami art. 1 ust. 2 pkt 6 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Ad. 8.</p> <p>W zakresie § 19 ust. 6 pkt 1 lit. b: Obowiązujące przepisy określające warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. Nr 75, poz. 690, ze zm.), jako podstawowy sposób zaopatrywania działek budowlanych zabudowanych budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi w wodę określają przyłączenie uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci wodociągowej – art. 26. 1. Ww. rozporządzenia - dopuszczając w razie braku możliwości przyłączenia do sieci korzystania z indywidualnego ujęcia wody. Przytoczone powyżej przepisy,</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

									<p>względy ekonomiczne oraz konieczność ochrony jakościowej i ilościowej wód podziemnych powodują, iż plan preferuje taki rodzaj zaopatrzenia w wodę.</p> <p>W zakresie § 7 ust. 2 i § 19 ust. 6 pkt 2 lit. b: Zgodnie z konstrukcją tekstu planu § 7 ust. 2 jest częścią ustaleń ogólnych, § 19 ust. 6 pkt 2 lit. b stanowi natomiast część ustaleń szczegółowych. Intencją sporządzającego plan było takie sformułowanie zapisów, aby ustalenia ogólne odnosiły się przede wszystkim do zadań, które gmina powinna realizować w całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe precyzowały natomiast nakazy, ustalenia i zakazy kierowane do właścicieli nieruchomości położonych w obrębie poszczególnych (różniących się sposobem zagospodarowania, przeznaczeniem i użytkowaniem) terenów. Powtarzanie tych samych wymagań w obrębie jednego dokumentu jest bezcelowe i zgodnie z przedstawioną powyżej interpretacją byłoby całkowicie bezzasadne - zadaniem gminy jest bowiem realizacja na obszarze sieci wodociągowej a obowiązkiem prywatnych właścicieli likwidacja istniejących ujęć po wybudowaniu przez gminę takiej sieci.</p> <p>W zakresie § 19 ust. 6 pkt 2 lit. b i c: Usunięto zapisy planu - § 19 ust. 6 pkt 2 lit. c - wprowadzające - w przypadku przebudowy lub budowy nowych budynków mieszkalnych, na terenach nie wyposażonych w kanalizację sanitarną, wymóg likwidacji przydomowych oczyszczalni ścieków i odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, jednak wyłącznie do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej.</p> <p>W zakresie § 11 ust. 3 pkt 2: Ustalona - na 10 m - szerokość</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

									<p>drogi jest rozwiązaniem optymalnym z uwagi na konieczność usprawnienia istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego, w tym również przewidzianego do realizacji przez obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, oraz istniejące zagospodarowanie (stan zainwestowania) terenu.</p> <p>Jednocześnie plan ustala, iż podstawowym miejscem lokalizacji urządzeń i przewodów sieci wodociągowych i kanalizacyjnych oraz urządzeń i linii sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej są tereny położone w liniach rozgraniczających ulic. Plan dopuszcza lokalizację elementów urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w pasach pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg i wycofanymi liniami zabudowy jedynie w wyjątkowych przypadkach. Zatem zarzut dotyczący pozostawienia pełnej dowolności w realizacji jest bezpodstawny.</p> <p>W zakresie § 19 ust. 6 pkt 5 i § 11 pkt 7: Zgodnie z konstrukcją tekstu planu § 11 pkt 7 jest częścią ustaleń ogólnych, § 19 ust. 6 pkt 5 stanowi natomiast część ustaleń szczegółowych. Powtarzanie tych samych wymagań w obrębie jednego dokumentu, jest bezzasadne – rozbudowa sieci gazowej na obszarze gminy będzie się bowiem odbywała w oparciu o istniejący gazociąg, a prywatni właściciele będą mogli z sieci gazowej korzystać po jej wybudowaniu na obszarze objętym planem.</p> <p>W zakresie § 11 ust. 1 pkt 4 lit. c: Zgodnie z wymaganiami art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt przedmiotowego planu ustala w § 11, § 18 ust. 2, § 19 ust. 6 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

									<p>komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym także infrastruktury elektroenergetycznej. Tym niemniej nie jest możliwe na etapie opracowywania projektu planu określenie dokładnego przebiegu lub lokalizacji wszystkich elementów infrastruktury technicznej. Jednocześnie plan miejscowy jako dokument, który obowiązywać będzie przez najbliższych kilka lat, nie powinien blokować możliwości zaopatrywania obszarów przeznaczonych do zabudowy w niezbędne media, w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Stąd ogólne zapisy planu uzależniające lokalizację stacji trafo od potrzeb zgłoszonych przez inwestorów, zgodnie bowiem z § 155 ust. 1 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” - jeżeli zachodzi potrzeba zapewnienia elastyczności tekstu aktu normatywnego, można posłużyć się określeniami nieostrymi, klauzulami generalnymi albo wyznaczyć nieprzekraczalne dolne lub górne granice swobody rozstrzygnięcia.</p> <p>Ad. 9. Uwaga nie dotyczy przedmiotowego projektu planu. Postępowanie administracyjne obejmujące wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę regulowane jest przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. Nr 89, poz. 414, ze zm.), natomiast przebieg procedury planistycznej oraz rolę i zakres miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego regulują przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, ze zm.). Zgodnie z ww. ustawą nie jest rolą planu miejscowego weryfikowanie prawidłowości przeprowadzonego wcześniej postępowania administracyjnego obejmującego wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę.</p> <p>Niezależnie od powyższych</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

										wyjaśnień sporządzający projekt planu zaznacza, iż zgodnie z art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, ze zm.) organem kompetentnym i wskazanym, w świetle obowiązujących przepisów, do dokonania oceny zgodności uchwały z prawem, jest Wojewoda, któremu burmistrz ma obowiązek przedstawić uchwałę rady gminy wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.
2.	29.05.2012 r.	<p>Wiesław i Monika P. Konstantynów Łódzki</p> <p>Anna i Ewelina S. Konstantynów Łódzki</p> <p>Mariola i Tomasz M. Konstantynów Łódzki</p> <p>Ewa i Piotr S. Konstantynów Łódzki</p> <p>Ewa G. Konstantynów Łódzki</p> <p>Marek Sz. Konstantynów Łódzki</p> <p>Maria i Jerzy L. Konstantynów Łódzki</p> <p>Magdalena i Elżbieta P. Konstantynów Łódzki</p> <p>Agnieszka i Robert Cz. Konstantynów Łódzki</p> <p>Jarosław G. Konstantynów Łódzki</p> <p>Aleksandra i Tomasz S. Konstantynów Łódzki</p> <p>Ilona i Piotr S. Konstantynów Łódzki</p> <p>Małgorzata P. Konstantynów Łódzki</p> <p>Małgorzata i Marcin Ł. Konstantynów Łódzki</p>	<p>1. Treść uwagi jw.</p> <p>2. Treść uwagi jw.</p> <p>3. Treść uwagi jw.</p> <p>4. Treść uwagi jw.</p> <p>5. Treść uwagi jw.</p> <p>6. Treść uwagi jw.</p> <p>7. Treść uwagi jw.</p> <p>8. Treść uwagi jw.</p>	nr dz. 15/1, 15/4, 16 Konstantynów Łódzki	<p>Ad. 1. jw.</p> <p>Ad. 2. jw.</p> <p>Ad. 3. jw.</p> <p>Ad. 4. jw.</p> <p>Ad. 5. jw.</p> <p>Ad. 6. jw.</p> <p>Ad. 7. jw.</p> <p>Ad. 8. jw.</p>	Jw.	Jw.	Jw.	Jw.	<p>Zgłoszone uwagi natury formalnej zawarte w punktach: 1-5 wyjaśniono jw. (wg ad. 1 – ad 5).</p> <p>Zgłoszone uwagi dotyczące realizacji projektowanej drogi 2.KDL zawarte w punktach 7 i 8 wyjaśniono jw. (wg ad. 7 i ad 8). Należy również zauważyć, iż tylko jedna ze zgłaszających uwagę osób, jest właścicielem nieruchomości znajdującej się przy projektowanej drodze 2.KDL oraz przy przewidzianej do realizacji - w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynowa Łódzkiego zmienionej uchwałą Nr XLIX/512/10 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 25 lutego 2010 r. – drodze klasy lokalnej.</p> <p>Ponadto każda z wymienionych nieruchomości posiada prawidłowo ustaloną obsługę komunikacyjną z istniejących ulic.</p> <p>Uwagi dotyczące zasad realizacji ogrodzeń, ochrony zadrzewień oraz obsługi nieruchomości poprzez sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zawarte w punktach 6-8 wyjaśniono jw. (wg ad.6 – ad. 8).</p> <p>Należy również zauważyć, iż ustalenia planu w tym zakresie dotyczą wyłącznie właścicieli jednej z wymienionych nieruchomości. Pozostałe nieruchomości bowiem znajdują się poza</p>

		Regina R. Konstantynów Łódzki Krzysztof E. Łódź								granicami obszaru objętego przedmiotowym planem.
3.	16.08.2012 r.	Dariusz M. Antoniew	Wniosek o rozszerzenie zakresu kątów nachylenia dachu w granicach 20-45 st.	nr dz. 19/1, 19/2.	Kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach mieszkalnych mieszczący się w przedziale od 30 do 45 stopni; w przypadku rozbudowy lub przebudowy budynków mieszkalnych istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego, plan dopuszcza zastosowania dachu płaskiego lub o spadku poniżej 30°, gdy istniejący budynek ma taki dach.	Nie uwzględniona.	-	Uwzględniona.	-	Uwaga wpłynęła po terminie wyznaczonym w ogłoszeniu.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXVII/216/12
Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim
z dnia 29 listopada 2012 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PROJEKCIE
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA
KONSTANTYNOWA ŁÓDZKIEGO, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2012 r. poz. 647) Rada Miejska w Konstancynie Łódzkim stwierdza, co następuje:

- 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.