

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim
z dnia

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru
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 (t.j. - Dz.U. z 2016 r. poz. 446, ze zm.) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. - Dz.U. z 2017 r. poz. 1073) oraz w związku z uchwałą Nr XXII/186/16 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 2 czerwca 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynów Łódzki, przyjętej uchwałą Nr LI/389/14 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 30 października 2014 roku, Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkim uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, w granicach określonych w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 3. 1. Załącznik nr 1 do uchwały obejmuje następujące ustalenia planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) numery porządkowe oraz symbole literowe określające przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych „OW”;
- 6) granice strefy ochrony konserwatorskiej „B”.

2. Zawarte w załączniku nr 1 do uchwały elementy informacyjne, niebędące ustaleniami planu, dotyczą:

- 1) zasięgu GZWP 401 Niecka Łódzka w granicach obszaru objętego planem;
- 2) obszarów potencjalnego występowania złożonych warunków gruntowych;
- 3) obszarów potencjalnie zagrożonych podtopieniami.

§ 4. Ustalenia planu nie określają, jako niezwiązanych z uwarunkowaniami obszaru objętego planem:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) wymagań dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **obszarach potencjalnie zagrożonych podtopieniami** - należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu obszar położony w dolinie rzeki Jasieniec – wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynowa Łódzkiego, przyjętym uchwałą nr LI/389/14 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 30 października 2014 r., jako obszary zalewowe – dla którego nie została dotychczas przeprowadzona wstępna ocena ryzyka powodziowego i dla którego nie zostały sporządzone mapy zagrożenia powodziowego ani mapy ryzyka powodziowego, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- 3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi części obszaru objętego planem, ponumerowane i oznaczone symbolami literowymi określającymi przeznaczenie terenu;
- 5) **złożonych warunkach gruntowych** - należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące obszaru objętego planem

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.KPR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) ciągi pieszo - rowerowe;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie dotyczącym zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad ochrony i kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia dla strefy ochrony konserwatorskiej „B”, zawarte w § 9.

§ 8. W zakresie dotyczącym zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących - w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych – znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu modernizacji, budowy lub przebudowy infrastruktury technicznej;
- 2) cały obszar objęty planem położony jest w granicach GZWP nr 401 Niecka Łódzka, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 3) tereny oznaczone symbolem **1.U** zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych - w rozumieniu przepisów odrębnych - jako „tereny domów opieki społecznej”, dla których obowiązuje zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

§ 9. W zakresie dotyczącym zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) wprowadzenie na części terenów oznaczonych symbolami **1.U** i **1.KPR** – w granicach wskazanych na rysunku planu - strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych „OW”, w granicach której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi oraz zmianami dotychczasowej działalności, mogącymi skutkować naruszeniem struktury gruntu wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego, na zasadach określonych przez przepisy odrębne;
- 2) wprowadzenie na części terenu oznaczonego symbolem **1.U** – w granicach wskazanych na rysunku planu – strefy ochrony konserwatorskiej „B” historycznego układu urbanistycznego miasta Konstantynowa Łódzkiego, w granicach której obowiązują:
 - a) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach przewyższających istniejące budynki, w tym masztów przekaźnikowych, telekomunikacyjnych; dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie elementów infrastruktury technicznej o wysokości nieprzekraczającej 10m,
 - b) zakaz prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych; istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować liniami prowadzonymi pod powierzchnią terenu,
 - c) zachowanie istniejącej - w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy – zieleni wysokiej.

§ 10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia dla terenu oznaczonego symbolem **1.KPR** minimalnej szerokości – w liniach rozgraniczających – wynoszącej 5 m;
- 2) obowiązek realizacji ścieżki rowerowej o szerokości wynoszącej co najmniej 2 m;
- 3) obowiązek realizacji chodnika o szerokości wynoszącej co najmniej 1,5 m; dopuszcza się oddzielenie chodnika od ścieżki rowerowej pasem zieleni;
- 4) zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów nie związanych z infrastrukturą komunikacyjną, z wyłączeniem obiektów małej architektury oraz zieleni urządzonej.

2. Obsługa komunikacyjna terenów w obszarze objętym planem z przyległych dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 11. Wobec braku zmiany przeznaczenia przedmiotowego obszaru w stosunku do ustaleń Uchwały nr L/524/10 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 25 marca 2010 r. stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami: **1.U** oraz **1.KPR** nie określa się.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 12. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U** i numerem **1** ustala się:

- 1) w zakresie dotyczącym zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków, mierzona do najwyższej położonej kalenicy dachu, nie może przekroczyć 12m; dopuszcza się nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
 - b) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych nie może przekroczyć 12m;
- 2) w zakresie dotyczącym wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 1,2,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 0,4,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) obowiązuje sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości zgodnie z ustaleniami załącznika nr 1 - w tym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – i z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie geometrii obowiązują formy dachów symetrycznych, jedno- lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do 40 stopni;
- 5) w zakresie pokrycia dachów oraz kolorystyki obiektów obowiązuje:
 - a) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych niż: naturalne kolory materiałów ceramicznych, kolor grafitu lub inne odcienie szarości,
 - b) zakaz stosowania w elewacjach więcej niż dwóch materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych - w jednym kolorze każdy,
 - c) zakaz stosowania w elewacjach agresywnej, kontrastowej kolorystyki;
- 6) w zakresie dotyczącym minimalnej liczby miejsc do parkowania ustala się obowiązek zapewnienia - w granicach nieruchomości - nie mniej niż:
 - a) dla obiektów świadczących usługi opiekuńcze dla osób starszych, chorych lub niepełnosprawnych - jednego miejsca do parkowania przypadającego na każde 10 łóżek oraz jednego miejsca do parkowania przypadającego na każdych 10 zatrudnionych,
 - b) dla pozostałych budynków zamieszkania zbiorowego - jednego miejsca do parkowania przypadającego na każde 2 pokoje oraz jednego miejsca do parkowania przypadającego na każdych 10 zatrudnionych,
 - c) dla obiektów świadczących usługi medyczne i rehabilitacyjne - jednego miejsca do parkowania przypadającego na każde 2 gabinety oraz jednego miejsca do parkowania przypadającego na każdych 10 zatrudnionych,
 - d) dla obiektów gastronomicznych – dwóch miejsc do parkowania przypadających na każde 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - e) dla pozostałych obiektów usługowych - dwóch miejsc do parkowania przypadających na każde 100 m2 powierzchni użytkowej,
 - f) dwóch miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, dla każdego realizowanego obiektu usługowego;

miejsca parkingowe mogą być realizowane jako stanowiska urządzone na gruncie, jako garaże wolnostojące lub garaże wbudowane w inne obiekty - w tym garaże podziemne;

7) w zakresie sposobów powiązań z systemami infrastruktury technicznej oraz zasad obsługi obiektów, dotyczących: zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną i ciepło – w tym możliwości wykorzystania odnawialnych źródeł energii – a także w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych, obowiązują przepisy odrębne.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – z wyłączeniem działek wydzielanych na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych - ustala się:

- 1) wymóg wytyczania granic nowych działek budowlanych prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczających dróg sąsiadujących z terenem, przy dopuszczalnym odchyleniu 10 °;
- 2) minimalną szerokość frontów nowych działek budowlanych - 45,0m;
- 3) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych - 3 000,0m².

3. W zakresie wydzielania nowych działek budowlanych ustala się ich minimalną powierzchnię równą 3 000,0m².

§ 13. Dla terenów ciągu pieszo - rowerowego - oznaczonych na rysunku planu symbolem **KPR** i numerem **1**, ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, jako niezwiązanych z przeznaczeniem terenów, nie określa się

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Konstantynowa Łódzkiego.

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