UCHWAŁA NR XXXVI / … / 18
RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM
z dnia … … 2018 roku

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018r., poz. 1945), w nawiązaniu do Uchwały Nr XLIII/338/18 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 25 stycznia 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego, a także stwierdzając, że nie narusza ona ustaleń „zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynów Łódzki" przyjętej Uchwałą Nr XXXVI/293/17 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 7 września 2017 r., **Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim uchwala, co następuje:**

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE
§ 1.

1. **Uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego, zwaną dalej „planem", składającą się z:**
   1) części tekstowej planu, stanowiącej treść uchwały;
   2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały;
   3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały;
   4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, będące integralnym załącznikiem nr 3 do uchwały.
2. **Obszar planu, o którym mowa w ust. 1, określony Uchwałą Nr XLIII/338/18 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 25 stycznia 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego, przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, będący załącznikiem nr 1 do uchwały.**

§ 2.

1. **Ilekroć w uchwale jest mowa o:**
   1) **"dachu płaskim"** – należy przez to rozumieć: dachy o maksymalnym nachyleniu do 12^0;
   2) **"nieprzekraczalnej linii zabudowy"** – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem: balkonów, wykuszy, pilastrów, ryzalitów i ganków na maksymalną odległość – 1m;
   3) **"usłudze uciążliwej"** – należy przez to rozumieć: działalności usługowe zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziałujących na środowisko

oraz mogących potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;

4) **"uzupełniającym sposobie zagospodarowania"** – należy przez to rozumieć: sposoby zagospodarowania, jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach, dopuszcza się ponadto realizację na działkach odrębnych: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, miejsc do parkowania oraz zieleni urządzonej, przy czym udział takich działek w odniesieniu do powierzchni terenu musi być mniejszy niż – 40%;
5) **"przeznaczeniu terenu"** – należy przez to rozumieć: funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie;
6) **"straganie handlowym"** – należy przez to rozumieć: zorganizowane miejsce do prowadzenia działalności handlowej niebędące budynkiem, mogące posiadać wiatę;
7) **"terenie"** – należy przez to rozumieć: ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w niniejszej uchwale, a nie ujętych w §2, ust. 1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

§ 3.

1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, które są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;
2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
4) **U** – teren zabudowy usługowej;
5) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
6) **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
7) granica obszaru przestrzeni publicznej;
8) cały obszar mpzp – obszar wskazany do rewitalizacji i rehabilitacji.

2. Elementy planu o charakterze informacyjnym lub wynikające z przepisów odrębnych:

1) **1.KDD/0.733** – niepowtarzalny symbol terenu/powierzchnia terenu [ha];
2) wymiarowanie [m];
3) cały obszar mpzp – Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka;
4) cały obszar mpzp – strefa powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie Portu Lotniczego Łódź (EPLL);
5) sieć kablowa średniego napięcia – 15kV;
6) wnętrzowa stacja trafo.

Rozdział 2
USTALENIA OGÓLNE

§ 4.

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale 1 "PRZEPISY OGÓLNE" §3 ust. 1 pkt 4 ÷ 6 oraz w rozdziale 3 "USTALENIA SZCZEGÓŁOWE" planu.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w zakresie istniejącej zabudowy zrealizowanej na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę dopuszcza się:

a) zachowanie i prowadzenie robót budowlanych w zakresie: przebudowy, remontu i rozbiórki w obrębie budynku usługowego zlokalizowanego na terenie 1.KDD, bez możliwości zwiększenia jego parametrów kształtowania zabudowy;
b) dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych w obrębie całych budynków, których części wykraczają poza ustalone w planie linie zabudowy.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) zakaz lokalizowania usług, których działalność może powodować uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do dysponowania;
3) nakaz zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
4) dopuszcza się realizację innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej – 100 kW.

4. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z rozdziałem 3 "USTALENIA SZCZEGÓŁOWE" planu.

5. Na obszarze planu nie występują tereny wymagające ustaleń z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

6. Ustalenia w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnych z art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018r., poz. 1945):
1) plan wyznacza obszar przestrzeni publicznej, ustalenia w jego zasięgu są zgodne z rozdziałem 2 "USTALENIA OGÓLNE" oraz z rozdziałem 3 "USTALENIA SZCZEGÓŁOWE" planu.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
1) cały obszar planu znajduje się w zasięgu strefy powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie Portu Lotniczego Łódź (EPLL), w jej zasięgu należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
2) na obszarze planu nie występują tereny górnicze;
3) na obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
4) na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
5) na obszarze planu nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
1) na obszarze planu nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
2) minimalna powierzchnia działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu na terenach U – 1000m^2;
3) minimalna szerokość frontów działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu na terenach U – 25m;
4) minimalna powierzchnia działek na terenach: ZP, KDD oraz pod uzupełniający sposób zagospodarowania na ternach U – 10m^2;
5) minimalna szerokość frontów działek na terenach: ZP, KDD oraz pod uzupełniający sposób zagospodarowania na ternach U – 3m;
6) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie – $80^0 \div 100^0$.

9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy zawarte są rozdziale 3 "USTALENIA SZCZEGÓŁOWE" planu.

10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna działek:
   a) na terenie 2.U z drogi 1.KDD;
   b) na terenie 3.U z:
      - drogi 1.KDD;
      - ul. Sadowej zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie;
   c) z dojazdów wydzielonych w granicach terenów;
2) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
   a) na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
   b) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej jak w lit. a;
3) w zakresie powiązania układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:
   a) planuje się powiązanie drogi publicznej 1.KDD z ul. Sadową i ul. Narutowicza znajdującymi się poza obszarem planu;
   b) dopuszcza się powiązanie terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez możliwe do realizacji w ich granicach dojścia i dojazdy – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
   c) zachowuje się powiązanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w tym sieci kablowej średniego napięcia 15 kV w granicach planu, w powiązaniu z jej przebiegiem poza jego granicami;
   d) dopuszcza się realizacje nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
4) ustalenia dotyczące szerokości terenów dróg publicznych zawarte w rozdziale 3 „Ustalenia szczegółowe” §8 planu nie uwzględniają skrzyżowania z wydzielonym trójkątem widoczności;
5) zaopatrzenie w wodę zgodne z przepisami odrębnymi;
6) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych zgodne z przepisami odrębnymi;
7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodne z przepisami odrębnymi;
8) zaopatrzenie w energię elektryczną w średnie i niskie napięcie w wykonaniu kablowym;
9) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
10) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną plan ustala:
   a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną;
   b) stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;
   c) uwzględnienie przepisów odrębnych w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa łódzkiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
11) obsługa telekomunikacyjna zgodna z przepisami odrębnymi;
12) gospodarowanie odpadami zgodne z przepisami odrębnymi.

11. Ustalenia dotyczące terenów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji są

tożsame z "USTALENIAMI OGÓLNYMI" zawartymi w rozdziale 2 oraz "USTALENIAMI SZCZEGÓŁOWYMI" zawartymi w rozdziale 3 planu.

12. **Plan nie ustala sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

Rozdział 3
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
§ 5.

1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu 2.U plan ustala przeznaczenie pod zabudowę usługową, w tym targowisko.**
2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
   1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
      a) obiekty małej architektury;
      b) budynki gospodarcze;
      c) szalety;
      d) dojścia i dojazdy;
      e) miejsca do parkowania;
      f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
      g) zieleń urządzona;
   2) nakaz zestandaryzowania wszystkich straganów handlowych w zakresie:
      a) formy architektonicznej;
      b) zewnętrznych materiałów wykończeniowych;
      c) kolorystyki;
      d) orientacji kalenicy dachów;
   3) plan dopuszcza sytuowanie ściany budynków bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
   4) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
      a) maksymalna – 0,5;
      b) minimalna – 0,001;
   5) maksymalna wysokość zabudowy:
      a) budynków, straganów handlowych, wiat – 5m;
      b) pozostałej – dopuszczonej w granicach terenów, z wykluczeniem obiektów małej architektury – 10m;
   6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
   7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;
   8) geometria dachów: dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu – do 40^0;
   9) pokrycie dachów: jednospadowych i dwuspadowych w formie:
      a) gontu papowego;
      b) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
      c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
   10) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni, brązu, czerni oraz szarości;
   11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
      a) 1 miejsce do parkowania na 1 stragan handlowy, liczone łącznie z miejscem do parkowania pojazdu, z którego będzie prowadzona bezpośrednia działalność handlowa;

b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal usługowy;
c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
d) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

3. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

1) zakaz lokalizowania usług:
a) uciążliwych;
b) związanych z gospodarowaniem odpadami;
c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
d) handlu hurtowego;
e) handlu opałem;
f) warsztatów i myjni samochodowych;
g) stacji kontroli pojazdów;
h) stacji paliw;
2) zakaz stosowania do pokrycia: dachów, elewacji oraz zewnętrznych przegród pionowych:
a) blachy falistej i trapezowej;
b) okładzin z tworzyw sztucznych typu siding.

§ 6.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu 3.U plan ustala przeznaczenie pod zabudowę usługową.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
a) obiekty małej architektury;
b) dojścia i dojazdy;
c) miejsca do parkowania;
d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
e) zieleń urządzona;
2) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
a) maksymalna – 1,2;
b) minimalna – 0,3;
3) maksymalna wysokość zabudowy, z wykluczeniem obiektów małej architektury – 12m;
4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1%;
6) geometria dachów: dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu – do 25^0;
7) pokrycie dachów jednospadowych w formie:
a) papy;
b) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;

8) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni, brązu, czerni oraz szarości;
9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
   a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal usługowy;
   b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
   c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
10) minimalna powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 1000m^2.

3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się zakaz lokalizowania usług:
1) uciążliwych;
2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
3) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
4) handlu hurtowego;
5) handlu opałem;
6) warsztatów i myjni samochodowych;
7) stacji kontroli pojazdów;
8) stacji paliw.

§ 7.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu 4.ZP plan ustala przeznaczenie pod zieleń urządzoną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
   a) obiekty małej architektury;
   b) dojścia;
   c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
2) maksymalna wysokość budowli z wykluczeniem obiektów małej architektury – 5m;
3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%.

§ 8.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 1.KDD plan ustala przeznaczenie pod drogę publiczną klasy dojazdowej.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
   a) obiekty małej architektury;
   b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
   c) zieleń urządzona;
2) maksymalna wysokość budowli z wykluczeniem obiektów małej architektury – 10m.

3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – 18m ÷ 20,5m.

Rozdział 4
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 9.

Plan nie ustala stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 10.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Konstantynowa Łódzkiego.

§ 11.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Konstantynowie Łódzkim.

§ 12.

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