

UCHWAŁA NR ... / ... / 19
RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM
z dnia 2019 roku

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa 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/339/18 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 25 stycznia 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, a także stwierdzając, że nie narusza ona ustaleń „zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynów Łódzki” przyjętej Uchwałą Nr XXXVI/293/17 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 7 września 2017 r., **Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkim uchwała, co następuje:**

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

- 1. Uchwała zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa 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, będącego integralnym załącznikiem nr 3 do uchwały.
- 2. Obszar planu, o którym mowa w ust. 1, określony Uchwałą Nr XLIII/339/18 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 25 stycznia 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa 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 12⁰;
- 2) **"nadzorce archeologicznym"** – należy przez to rozumieć: rodzaj badań archeologicznych polegający na obserwacji i analizie nawarstwień, mający na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 3) **"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

zewnątrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem: balkonów, wykuszy, pilastrów, ryzalitów i ganków na maksymalną odległość – 1m;

- 4) **"usłudze uciążliwej"** – należy przez to rozumieć: działalności usługowe niespełniające wymogów ochrony środowiska, dla których jest albo może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 5) **"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, dojazdów, miejsc do parkowania oraz zieleni urządzonej, przy czym udział takich działek w odniesieniu do powierzchni terenu musi być mniejszy niż – 40%;
 - 6) **"przeznaczeniu podstawowym"** – należy przez to rozumieć: „przeznaczenie terenu”, jakie może występować na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych w sposób samodzielny lub niesamodzielny, przy założeniu, że jego udział będzie stanowił więcej niż 60% powierzchni działek i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;
 - 7) **"przeznaczeniu terenu"** – należy przez to rozumieć: funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie;
 - 8) **"przeznaczeniu towarzyszącym"** – należy przez to rozumieć: „przeznaczenie terenu”, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
 - 9) **"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) granica wydzielenia wewnętrznego;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 5) U/MN – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej;
 - 6) granica stanowiska archeologicznego;
 - 7) granica strefy ochrony archeologicznej;
 - 8) granica pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia – 15 kV.
- 2. Elementy planu o charakterze informacyjnym lub wynikające z przepisów odrębnych:**
- 1) U/7.312 – niepowtarzalny symbol terenu/powierzchnia terenu [ha];
 - 2) wymiarowanie [m];
 - 3) granica obrębu geodezyjnego;
 - 4) cały obszar mpzp - Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka;
 - 5) sieć napowietrzna średniego napięcia – 15 kV;
 - 6) sieć kablowa średniego napięcia – 15 kV.

Rozdział 2 USTALENIA

§ 4.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu U/MN plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe pod:
 - a) zabudowę usługową;
 - b) zabudowę rolniczą związaną z działalnością ogrodniczą;
 - c) działalność ogrodniczą;
- 2) przeznaczenie towarzyszące pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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) garaże;
 - d) wiaty;
 - e) dojścia i dojazdy;
 - f) miejsca do parkowania;
 - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - h) zieleń urządzona;
- 2) lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej:
 - a) w granicach wydzieleni wewnętrznych: A i B w formie lokali mieszkalnych wydzielonych w budynkach usługowych lub budynków samodzielnych;
 - b) poza wydzieleniami wewnętrznymi: A i B w formie lokali mieszkalnych wydzielonych w budynkach usługowych;
- 3) plan dopuszcza sytuowanie ściany budynków bez otworów okiennych i drzwiowych:
 - a) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
 - b) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna – 0,7;
 - b) minimalna – 0,01;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy, 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 – 30%;
- 8) geometria dachów: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu – $12^{\circ} \div 40^{\circ}$ oraz powłokowe o dowolnej geometrii;
- 9) pokrycie dachów: jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
 - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - b) 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 każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług handlu, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal usługowy;
 - b) 1 miejsce do parkowania na 2 miejsca noclegowe w usługach turystyki;
 - c) 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumpcyjne w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;
 - d) 15 miejsc do parkowania w granicach jednego terenu z prowadzoną działalnością ogrodniczą;

- e) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
 - f) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, liczone łącznie z miejscami garażowymi;
 - g) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
 - na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej jak w tir. pierwszym;
 - h) 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;
 - i) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku o innej funkcji;
 - garaży wolno stojących;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 1500m².

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) w zakresie ochrony przed hałasem, na terenie U/MN uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 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 2 "USTALENIA".

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) w granicach planu znajdują się następujące zabytki archeologiczne:
 - a) stanowisko archeologiczne AZP 67-50/28;
 - b) stanowisko archeologiczne AZP 67-50/27;
- 2) w granicach zabytków archeologicznych przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) plan wyznacza do ochrony prawem miejscowym strefy ochrony archeologicznej, w granicach których nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, w trybie zgodnym z przepisami odrębnymi;
- 4) plan nie ustala zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na ich brak.

- 6. Plan nie ustala wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak obszarów 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).**
- 7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**
- 1) na obszarze planu nie występują tereny górnicze;
 - 2) na obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 3) na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
 - 4) 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 – 1500m²;
 - 3) minimalna szerokość frontów działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 12m;
 - 4) minimalna powierzchnia działek pod uzupełniający sposób zagospodarowania – 10m²;
 - 5) minimalna szerokość frontów działek pod uzupełniający sposób zagospodarowania – 3m;
 - 6) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie – 80⁰ ÷ 100⁰.
- 9. 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 opałem;
 - e) warsztatów i myjni samochodowych;
 - f) stacji kontroli pojazdów;
 - g) stacji paliw;
 - 2) wyznacza się pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV po 7,5 m w każdą stronę od osi linii, w zasięgu którego ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu ponadnormatywnych standardów jakości środowiska;
 - b) nakaz ich uwzględnienia w wypadku:
 - lokalizowania budowli i budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi;
 - prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej;
 - c) zagospodarowywanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych.
- 10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) obsługa komunikacyjna działek z:
 - a) dróg zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie – poza obszarem planu;
 - b) możliwych do wydzielenia dojazdów w granicach terenu;

- 2) w zakresie powiązania układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:
 - a) zachowuje się powiązanie terenu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejący dojazd w granicach dz. nr 8-23/1 z ul. Lutomierską;
 - b) dopuszcza się powiązanie terenu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez możliwe do realizacji w jego granicach dojścia i dojazdy – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w tym z istniejącym dojazdem od strony ul. Lutomierskiej, o którym mowa w lit. a oraz z działką drogową nr 3-64 znajdującą się po stronie południowej obszaru planu, poza jego granicami – 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 napowietrznych średniego napięcia 15 kV w granicach planu, w powiązaniu z jej przebiegiem poza jego granicami;
 - d) dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
 - 3) zaopatrzenie w wodę zgodne z przepisami odrębnymi;
 - 4) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych zgodne z przepisami odrębnymi;
 - 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodne z przepisami odrębnymi;
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala realizację zasilania:
 - a) w średnie napięcie w wykonaniu kablowym lub napowietrznym;
 - b) w niskie napięcie w wykonaniu kablowym;
 - 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala realizację zasilania:
 - a) z sieci gazowej;
 - b) ze zbiorników indywidualnych na gaz płynny;
 - 8) 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;
 - 9) obsługa telekomunikacyjna zgodna z przepisami odrębnymi;
 - 10) gospodarowanie odpadami zgodne z przepisami odrębnymi.
- 11. Plan nie ustala sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

Rozdział 3 PRZEPISY KOŃCOWE

§ 5.

Plan ustala stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości – 30%.

§ 6.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Konstanynowa Łódzkiego.

§ 7.

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

§ 8.

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