

UCHWAŁA NR V / 38 / 19
RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM
z dnia 28 marca 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 2019 r. poz. 506) 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 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60), w nawiązaniu do Uchwały nr XLIII/338/18 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, 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 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) "**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, 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) wewnętrzna 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 plan dopuszcza:
 - 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) plan dopuszcza 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018r., poz. 1945 z późn. zm.):

- 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– 1000m²;
- 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 terenach U – 10m²;
- 5) minimalna szerokość frontów działek na terenach: ZP, KDD oraz pod uzupełniający sposób zagospodarowania na terenach U – 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 zawarte są w 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 realizację 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) szalet,
 - 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 40⁰;
- 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 ta zabudowa jest usytuowana 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°;
- 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 ta zabudowa jest usytuowana 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 powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 1000m².

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 Burmistrzowi Konstancy nowa Łódzkiego.

§11. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Konstancy nowa Łódzkiego przyjętego Uchwałą nr XXXV/396/09 Rady Miejskiej w Konstancy nowie Łódzkim z dnia 26 marca 2009 r.

§12. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Konstancy nowie Łódzkim.

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