

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM

z dnia

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 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, 235, 730 i 1009) w związku z Uchwałą nr XXI/168/16 Rady Miejskiej w Konstąntynowie Łódzkiem z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstąntynowa Łódzkiego, stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstąntynów Łódzki przyjętego Uchwałą nr XXXVI/293/17 Rady Miejskiej w Konstąntynowie Łódzkiem z dnia 7 września 2017 r. Rada Miejska w Konstąntynowie Łódzkiem uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§1. Uchwała zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstąntynowa Łódzkiego.

§2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

§3. Granica obszaru objętego planem, przedstawiona na rysunku planu, przebiega kolejno północną granicą działek nr ewid. 5, 6, 9/16, wschodnią granicą działki nr ewid. 9/16, północną granicą działki nr ewid. 29/3, zachodnią granicą działek nr ewid. 46/1, 46/2, 46/3, 46/5, północną granicą działek nr ewid. 37, 18/3, 18/2, 18/7, 18/6, 18/5, wschodnią granicą działki nr ewid. 18/4, południową granicą działek nr ewid. 18/4, 17, zachodnią granicą działek nr ewid. 17, 16/1, 15/1, 14, 13, 12/1, 10/1, 29/3, 5 w obrębie K-10.

§4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar objęty planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określoną dla danego terenu funkcję dominującą w zagospodarowaniu działki budowlanej;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć określoną dla danego terenu funkcję uzupełniającą przeznaczenie podstawowe;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub innych wskazanych rysunkiem planu struktur zagospodarowania terenu, przy czym:
 - a) określona linia zabudowy nie dotyczy wiat i podziemnej części budynków,

- b) dopuszcza przekroczenie określonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogi przez takie elementy jak:
 - schody, podesty, rampy, pochylnie,
 - zadaszenia, fragmenty dachu, rynny i rury spustowe, ganki, balkony, loggie, wykusze, gzyms, podokienniki oraz pozostałe elementy wystroju architektonicznego jednak nie dalej niż 1,5 m;
- 5) usługach – należy przez to rozumieć działalność niezwiązaną z produkcją, magazynowaniem lub składowaniem, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, z wyłączeniem przedsięwzięć polegających na obsłudze, konserwacji lub naprawie pojazdów;
- 6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12° niezależnie od ich ukształtowania i ilości.

§5. 1. Oznaczenia rysunku planu stanowiące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu:
 - a) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) Z – teren zieleni,
 - c) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - d) KDL – teren drogi publicznej - lokalnej,
 - e) KDD – teren drogi publicznej – dojazdowej;
- 5) strefa techniczna napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV.
 - 2. Oznaczenia rysunku planu nie będące ustaleniami planu stanowią elementy informacyjne.

§6. 1. W granicach obszaru objętego uchwałą plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz przebieg linii rozgraniczających;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania stanowiące podstawę określania ustaleń w zakresie:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) zasad kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2 **Ustalenia ogólne**

§7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) plan ustala obowiązek budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych z uwzględnieniem ustaleń ogólnych odnoszących

się do obszaru objętego planem, ustaleń szczegółowych właściwych dla poszczególnych terenów oraz rysunku planu, przy czym:

- a) ustalenia dotyczące geometrii dachu określone w ramach zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu nie dotyczą połączeń dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami do budynków, werandami i ogrodami zimowymi,
 - b) w przypadku budynków, które w momencie wejścia w życie planu znajdują się w całości lub części w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren plan dopuszcza:
 - przebudowę i remont,
 - rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - c) w przypadku budynków, których forma architektoniczna w momencie wejścia w życie planu odbiega od zasad określonych w ustaleniach szczegółowych plan dopuszcza przy nadbudowie, rozbudowie lub odbudowie stosowanie parametrów właściwych dla istniejącego budynku;
- 2) zasady zagospodarowania określone w ustaleniach szczegółowych obejmują poza obiektami wynikającymi z przeznaczenia terenu lokalizację:
- a) zieleni urządzonej i urządzeń rekreacyjnych,
 - b) miejsc postojowych oraz dojazdów i dojść do budynków,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu, zgodnie z określonym przeznaczeniem.

§8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy przedsięwzięć stanowiących cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

§9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:

- 1) obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach głównego zbiornika wód podziemnych Nr 401 „Niecka Łódzka”;
- 2) wszelkie działania w granicach obszaru objętego planem wymagają uwzględnienia, wynikających z przepisów odrębnych, wymogów ochronnych dotyczących udokumentowanych wód podziemnych;
- 3) w granicach obszaru objętego planem nie występują:
 - a) formy ochrony przyrody,
 - b) formy ochrony zabytków,
 - c) stanowiska archeologiczne,
 - d) udokumentowane złoża kopalin,
 - e) tereny i obszary górnicze,
 - f) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - g) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - h) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) plan ustala parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 10 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 500 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły z tolerancją do 20°;
- 3) parametry określone w pkt 2 nie dotyczą scaleń i podziałów dokonywanych w celu wyznaczenia nieruchomości przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) plan wyznacza strefę techniczną napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV o szerokości 10 m - po 5 m na każdą stronę od osi linii, obejmującą częściowo, zgodnie z rysunkiem planu, tereny oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 12WS, 16KDL, 17KDD, w której do czasu przełożenia lub likwidacji linii zakazuje się:
 - a) lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) nasadzeń drzew i krzewów o wysokości przekraczającej 3 m;
- 2) w przypadku przebudowy, skablowania bądź likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV plan dopuszcza możliwość zagospodarowania wyznaczonych stref ochronnych zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.

§12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie systemów komunikacji plan ustala:
 - a) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:
 - drogi publiczne - lokalne zlokalizowane w ramach terenów oznaczonych symbolami 15KDL, 16KDL,
 - drogi publiczne - dojazdowe zlokalizowane w ramach terenów oznaczonych symbolami 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD,
 - drogi zlokalizowane poza granicami obszaru objętego planem,
 - b) parametry i klasy dróg zlokalizowanych w ramach obszaru objętego planem zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, przy czym określona szerokość w liniach rozgraniczających nie uwzględnia wskazanych na rysunku planu placów manewrowych oraz narożnych ścieżek w obrębie węzłów drogowych;
- 2) w zakresie obsługi parkingowej plan ustala:
 - a) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:
 - 2 stanowiska, wliczając w to miejsca garażowe, na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,
 - b) brak obowiązku realizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, za wyjątkiem obszarów wynikających z przepisów odrębnych,
 - c) realizacja miejsc postojowych w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania obrębnie działki budowlanej,
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - budynków garażowych;
- 3) w zakresie systemów infrastruktury technicznej plan ustala:

- a) lokalizację nowych oraz modernizację, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- b) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych,
- c) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych:
 - docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: do gruntu w granicach działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z sieci elektroenergetycznej,
 - z indywidualnych instalacji o mocy nie przekraczającej 100 kW wytwarzających energię z energii promieniowania słonecznego;
- f) zaopatrzenie w ciepło:
 - z indywidualnych systemów grzewczych,
 - z indywidualnych instalacji o mocy nie przekraczającej 100 kW wytwarzających ciepło z energii promieniowania słonecznego lub energii aerothermalnej;
- g) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej,
- h) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 5MN, 6MN: 20%;
- 2) dla pozostałych terenów: nie ustala się.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§14. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN plan ustala:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) uzupełniające: usługi;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, przy czym dla terenu oznaczonego symbolem 6MN dopuszcza się również zabudowę szeregową,
 - b) budynki gospodarcze, garażowe i wiaty w formie wolnostojącej lub zgrupowane z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
 - c) usługi w formie lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi z uwzględnieniem określonej linii zabudowy oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,80,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN: 50%,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 5MN: 70%,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 6MN, 7MN, 8MN: 60%,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki:
- dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN: 50%,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 5MN: 30%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 9 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 5 m,
- f) geometria dachu:
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 15° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych oraz jednokondygnacyjnych części garażowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia do 30°;
- 4) nieprzekraczalną linię zabudowy w ramach terenu oznaczonego symbolem:
- a) 1MN:
- w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 16KDL,
 - pokrywająca się z granicą terenu zalewowego określonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- b) 2MN:
- w odległości 5 m od granicy obszaru objętego planem – pasa drogowego ul. Rszewskiej,
 - w odległości 5 m od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami 16KDL, 17KDD, 18KDD,
- c) 3MN: w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 17KDD,
- d) 4MN: w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 15KDL,
- e) 5MN:
- w odległości 5 m od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami 16KDL, 18KDD,
 - pokrywająca się z granicą terenu zalewowego określonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- f) 6MN:
- w odległości 5 m od linii rozgraniczającej tereny oznaczony symbolem 16KDL,
 - w odległości 4 m od linii rozgraniczającej oraz miejscowo pokrywająca się z linią rozgraniczającą terenu oznaczonego symbolem 20KDD,
 - pokrywająca się z granicą terenu zalewowego określonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- g) 7MN: w odległości 5 m od linii rozgraniczającej tereny oznaczony symbolem 16KDL, 19KDD,
- h) 8MN: w odległości 5 m od linii rozgraniczającej tereny oznaczony symbolem 16KDL, 19KDD;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem:
- 1MN: z terenu oznaczonego symbolem 16KDL,
 - 2MN: z terenów oznaczonych symbolami 16KDL, 17KDD, 18KDD oraz z ul. Rszewskiej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem,
 - 3MN: z terenu oznaczonego symbolem 17KDD,
 - 4MN: z terenu oznaczonego symbolem 15KDL,
 - 5MN: z terenów oznaczonych symbolami 16KDL, 18KDD,
 - 6MN: z terenu oznaczonego symbolem 16KDL, 20KDD,
 - 7MN: z terenu oznaczonego symbolem 16KDL, 19KDD,
 - 8MN: z terenu oznaczonego symbolem 16KDL, 19KDD,

- b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez, niewydzielone na rysunku planu, dojazdy o szerokości nie mniejszej niż 6 m;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 500 m².

§15. Dla terenów oznaczonych symbolami 9Z, 10Z, 11Z plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja trwałych użytków zielonych,
 - b) lokalizacja zadrzewień i zakrzewień,
 - c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji ogólnodostępnych ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%.

§16. Dla terenów oznaczonych symbolami 12WS, 13WS, 14WS plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja cieków naturalnych i rowów,
 - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 95%.

§17. Dla terenów oznaczonych symbolami 15KDL, 16KDL plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej - lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja obiektów i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu drogowego w ramach drogi klasy L,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla terenu oznaczonego symbolem 15KDL: od 0 m do 3 m, pozostała część pasa drogowego zlokalizowana poza granicą obszaru objętego planem,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 16KDL: od 12 m do 15 m.

§18. Dla terenów oznaczonych symbolami 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej - dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń technicznych przeznaczonych do prowadzenia ruchu drogowego w ramach drogi klasy D,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla terenu oznaczonego symbolem 17KDD: od 10 m do 12 m,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 18KDD: od 10 m do 11 m,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 19KDD: 10 m,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 20KDD: 8 m.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§19. W granicach obszaru objętego planem, tracą moc ustalenia Uchwały nr L/524/10 Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim z dnia 25 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Konstancynowa Łódzkiego pn. „Plac Wolności”.

§20. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Konstantynowa Łódzkiego.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej