

Uchwała Nr .../.../2022
Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim
z dnia 2022 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XXVII/235/20 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego

Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkim

stwierdzając, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynów Łódzki, która została przyjęta Uchwałą Nr XXXVI/293/17 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 7 września 2017 r. ,

uchwała:

zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, zwaną dalej "planem miejscowym".

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Plan miejscowy dotyczy terenów w granicach określonych na załączniku nr 1 do Uchwały Nr XXVII/235/20 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego.

2. Integralną część uchwały stanowi załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000, zwany dalej "rysunkiem planu miejscowego".

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. 1. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o:

- 1) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć dachy o maksymalnym nachyleniu – 12°;
- 2) „**głównej połąci dachu**” – należy przez to rozumieć płaszczyzny pokrycia dachu z wyłączeniem: facjat, lukarn, wolicz oczu, wieżyczek, zadaszeń nad wejściami oraz otwartymi przynajmniej z dwóch stron płaszczyznami budynków;
- 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 wykroczyć poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem:
 - a) wykuszy, pilastrów, ryzalitów, ganków i balkonów na maksymalną odległość – 1,5 m,
 - b) wejściowych do budynku schodów i pochylni na dowolną odległość;
- 4) „**obowiązującej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu że rzut elewacji budynku na obowiązującą linię zabudowy musi się pokrywać z jej zewnętrznym oznaczeniem na długości minimum – 70%, natomiast pozostała jej część może zostać wycofana i ukształtowana w sposób dowolny;
- 5) „**przeznaczeniu terenu**” – należy przez to rozumieć funkcję lub funkcje zabudowy, a także sposób lub sposoby zagospodarowania działek oraz rodzaj lub rodzaje działalności dopuszczone na danym terenie;
- 6) „**teren**” – należy przez to rozumieć ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu miejscowego oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;

- 7) „**usłudze uciążliwej**” – należy przez to rozumieć działalności usługowe zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 8) „**uzupełniającym sposobie zabudowy i zagospodarowania**” – należy przez to rozumieć sposoby zabudowy i zagospodarowania jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenu na poszczególnych działkach, dopuszcza się ponadto realizację na działkach odrębnych:
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc do parkowania, w odniesieniu do których nie ma zastosowania minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej,
 - zieleni urządzonej,
 - łączny udział działek, o których mowa w lit. a, b nie może przekraczać – 30% powierzchni terenu.
- 2. W odniesieniu do innych określeń użytych w niniejszej uchwale, a nie ujętych w §2 ust. 1, należy stosować definicje zgodnie z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.**

§ 3. 1. Obowiązujące ustalenia planu miejscowego zawarte na rysunku planu miejscowego:

- granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - obowiązująca linia zabudowy;
 - punkt zmiany typu linii zabudowy;
 - U-MW** – teren zabudowy usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - KPR** – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
 - granica strefy ochrony konserwatorskiej „B”.
- 2. Elementy rysunku planu miejscowego wynikające z przepisów odrębnych oraz o charakterze informacyjnym:**
- granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat);
 - granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat);
 - granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat);
 - cały obszar mpzp – Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka.

Rozdział 2 USTALENIA OGÓLNE

§ 4. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale 1 "Przepisy ogólne" §3 ust. 1 pkt 6 ÷ 7 oraz w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" §5 ÷ §6 uchwały.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawarte są w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" §5 ÷ §6 uchwały.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zakaz lokalizowania usług, których działalność może powodować uciążliwość – przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnych z przepisami odrębnymi poza działkę, do której inwestor posiada prawo do dysponowania;
- w zakresie ochrony przed hałasem na terenie U-MW ustala się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- dopuszcza się realizację innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej – 100 kW.

4. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z rozdziałem 2 "Ustalenia ogólne" oraz rozdziałem 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.

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

- wyznacza się do ochrony prawem miejscowym strefę ochrony konserwatorskiej „B” historycznego układu urbanistycznego miasta Konstanytnowa Łódzkiego, ustalenia w jej granicach są zgodne z rozdziałem 2 "Ustalenia ogólne" oraz rozdziałem 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały;
- na obszarze planu miejscowego nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

6. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak terenów przestrzeni publicznych, zgodnych z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) w granicach planu miejscowego znajdują się obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat),
 - b) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat),
 - c) w ich zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach planu miejscowego znajduje się obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat);
- 3) na obszarze planu miejscowego nie występują:
 - a) tereny i obszary górnicze zgodne z przepisami odrębnymi,
 - b) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) na obszarze planu miejscowego nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu miejscowego nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - a) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 5 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2 m,
 - c) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie – 80° ÷ 100°.

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

- 1) obsługa komunikacyjna działek z:
 - a) ul. Plac Wolności, znajdującej się poza granicami planu miejscowego,
 - b) działki nr 10-100/6, znajdującej się poza granicami planu miejscowego,
 - c) możliwych do wydzielenia dojazdów w granicach terenu;
- 2) w zakresie powiązania układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:
 - a) utrzymuje się powiązanie terenu komunikacji pieszo-rowerowej **2.KPR**:
 - w ciągu projektowanego ciągu pieszo-rowerowego na działce nr 10-99/3,
 - z projektowaną drogą publiczną klasy dojazdowej na działce nr 10-100/6,
 - b) zachowuje się powiązanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym - w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - c) 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, komunalnych i przemysłowych zgodne z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodne z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan miejscowy ustala realizację zasilania w średnie i niskie napięcie w wykonaniu kablowym;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz plan miejscowy ustala realizację zasilania:
 - a) z sieci gazowej,
 - b) ze zbiorników indywidualnych na gaz płynny;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną plan miejscowy ustala:
 - a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną,
 - b) 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) utrzymanie czystości i porządku w gminie zgodne z przepisami odrębnymi.

10. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 5. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego 1.U-MW ustala się przeznaczenie pod:

- 1) zabudowę usługową;
- 2) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

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

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) wiaty parkingowe i na czasowe gromadzenie komunalnych odpadów stałych,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) miejsca do parkowania,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) zieleń urządzona;
- 2) ustalona obowiązująca linia zabudowy odnosi się wyłącznie do pierwszego rzędu budynków przewidzianych i możliwych do realizacji w granicach działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych, usługowych z lokalami mieszkalnymi, mieszkalnych, mieszkalnych z lokalami usługowymi w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B”: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
 - b) budynków usługowych, usługowych z lokalami mieszkalnymi, mieszkalnych, mieszkalnych z lokalami usługowymi poza strefą ochrony konserwatorskiej „B”:
 - z dachami płaskimi i jednospadowymi: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
 - z dachami dwuspadowymi i wielospadowymi: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m,
 - c) innej – 6 m;
- 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,2,
 - b) maksymalna kondygnacji nadziemnych i podziemnych – 1,7,
 - c) minimalna – 0,4;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 30%;
- 7) geometria głównych połaci dachów:
 - a) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” – dachy dwuspadowe o nachyleniu – $25^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - b) poza strefą ochrony konserwatorskiej „B” – dachy:
 - płaskie,
 - jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu – $25^{\circ} \div 45^{\circ}$;
- 8) pokrycie głównych połaci dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych w formie:
 - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
- 9) zakaz stosowania do pokrycia dachów oraz pionowych przegród wiat:
 - a) płyt z tworzyw sztucznych o profilu falistym i trapezowym,
 - b) blachy:
 - o profilu falistym i trapezowym,
 - gładkiej wyłącznie ocynkowanej,
 - c) siatki wyłącznie ocynkowanej,
 - d) płyt OSB;
- 10) zakaz stosowania do pokrycia elewacji:
 - a) płyt z tworzyw sztucznych o profilu falistym i trapezowym,
 - b) blachy:
 - o profilu falistym i trapezowym w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B”,
 - gładkiej wyłącznie ocynkowanej,
 - c) siatki wyłącznie ocynkowanej,
 - d) płyt OSB;
- 11) kolorystyka głównych połaci dachów w tonacji: czerwieni, brązu, szarości i czerni;
- 12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki,
 - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 25 m² powierzchni użytkowej usług gastronomii,
 - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m² powierzchni użytkowej usług innych,
 - e) minimalna liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową poza strefami zamieszkania i strefami ruchu:
 - 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc do parkowania wynikających z pkt 11 lit. a)-d) wynosi 6-15,
 - 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc do parkowania wynikających z pkt 11 lit. a)-d) wynosi 16-40,
 - 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc do parkowania wynikających z pkt 11 lit. a)-d) wynosi 41-100,

- 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba miejsca do parkowania wynikających z pkt 11 lit. a)-d) wynosi więcej niż 100,

f) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana,

g) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu, w tym pod wiatami,

- garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego, usługowego z lokalami mieszkalnymi, mieszkalnego, mieszkalnego z lokalami usługowymi,

- garaży podziemnych.

3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 3000 m²;

2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 45 m.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 3000 m².

5. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych,

b) związanych z gospodarowaniem odpadami i magazynowaniem odpadów,

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyłączeniem produkcji wyrobów jubilerskich,

d) handlu hurtowego,

e) handlu opałem i magazynowania opału,

f) warsztatów i myjni samochodowych,

g) stacji kontroli pojazdów,

h) stacji paliw,

i) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,

j) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn.

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego 2.KPR ustala się przeznaczenie pod komunikację pieszo-rowerową.

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

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

b) zieleń urządzona;

2) zakaz lokalizowania budynków;

3) maksymalna wysokość budowli – 6 m.

3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: szerokość ciągu pieszo-rowerowego w liniach rozgraniczających – 5 m.

Rozdział 4 PRZEPISY KOŃCOWE

§ 7. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości – 30%.

§ 8. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstanytnowa Łódzkiego, przyjętego uchwałą Nr XXXVII/291/2017 Rady Miejskiej w Konstanytnowie Łódzkim z dnia 7 września 2017 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 28 września 2017 r., poz. 4122).

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Konstanytny Łódzkiego.

§ 10. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Konstanytnowie Łódzkim.

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