

**UCHWAŁA NR XXXVI/292/17  
RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM**

z dnia 7 września 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego w terenie położonym pomiędzy ul. Łabentowicza, ul. Słowackiego, ul. Żeromskiego i ul. Łódzką w obrębie K-14**

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 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948, z 2017 r. poz. 730 i poz. 935) 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 2017 r. poz. 1073), w nawiązaniu do Uchwały nr XXVII/215/16 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Konstancynowa Łódzkiego w terenie położonym pomiędzy ul. Łabentowicza, ul. Słowackiego, ul. Żeromskiego i ul. Łódzką w obrębie K-14, a także stwierdzając, że nie narusza on ustaleń „zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynów Łódzki” przyjętej Uchwałą nr LI/389/14 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 30 października 2014 r., **Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkim uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1. Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, składający 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 XXVII/215/16 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Konstancynowa Łódzkiego w terenie położonym pomiędzy ul. Łabentowicza, ul. Słowackiego, ul. Żeromskiego i ul. Łódzką w obrębie K-14, 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<sup>0</sup>;
- 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 wykaczać poza zewnętrzne

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

- 3) **"obowiązującej linii zabudowy"** – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku będzie się pokrywać z zewnętrznym oznaczeniem linii zabudowy, za wyjątkiem:
  - a) balkonów, które mogą wykraczać na maksymalną odległość – 1,5m,
  - b) pilastrów, które mogą wykraczać na maksymalną odległość – 0,5m;
- 4) **"usłudze nieuciążliwej"** – należy przez to rozumieć: działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, z wykluczeniem usług, 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: sposób zagospodarowania, jaki nie może występować na działkach w sposób samodzielny, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc do parkowania oraz zieleni urządzonej;
- 6) **"przeznaczeniu terenu"** – należy przez to rozumieć: funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie;
- 7) **"rysunku planu"** – należy przez to rozumieć: rysunek planu na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
- 8) **"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) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) punkt zmiany typu linii zabudowy;
- 6) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 7) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej;
- 9) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej;
- 10) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 11) **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 12) granica strefy B – ochrony układu rozplanowania;

13) obiekt zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków.

## **2. Elementy planu o charakterze informacyjnym:**

1) 7.MN-U/0.062 – niepowtarzalny symbol terenu/powierzchnia terenu [ha];

2) wymiarowanie.

## **Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE**

**§ 4. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale "PRZEPISY OGÓLNE" §3 ust. 1 pkt 6 ÷ 11 oraz w rozdziale "USTALENIA SZCZEGÓŁOWE" §5 ÷ §10 niniejszego planu.**

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

1) w zakresie istniejącej zabudowy zrealizowanej na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę oraz sposobu użytkowania działki zgodnego z ostateczną decyzją administracyjną plan ustala:

a) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków usytuowanych w linii zabudowy lub zbliżonych do niej na odległość mniejszą niż – 0,5m, z możliwością wykroczenia zewnętrznej krawędzi budynku o maksymalnie – 0,5m,

b) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie budynków usytuowanych w mniejszych odległościach od granic działek budowlanych niż dopuszczają przepisy odrębne lub ustalenia szczegółowe planu, bez możliwości pomniejszenia tych odległości,

c) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie budynków o parametrach i wskaźnikach większych niż ustalone w planie, w sposób wykraczający poza parametry i wskaźniki już przekroczone o maksymalnie – 5%,

d) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie budynków z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie, z możliwością zachowania dotychczasowego przeznaczenia.

### **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 uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodny z przepisami odrębnymi:

a) na terenach: **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) na terenach: **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

c) na terenach: **MW-U, MN-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

**4. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z rozdziałem 2 "USTALENIA OGÓLNE" oraz z rozdziałem 3 "USTALENIA SZCZEGÓŁOWE" uchwały.**

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

1) plan wyznacza do ochrony prawem miejscowym obiekty zabytkowe, wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) 1 – murowana kamienica (XIX/XX w.), ul. Żeromskiego 1, w jej obrębie plan ustala:

- nakaz zachowania zabytku,
- nakaz zachowania bryły zabytku,
- nakaz zachowania geometrii dachu,
- nakaz zachowania elementów kompozycji elewacji, w tym: układu ryzalitów, naroża budynku wraz z jego szczytem, gzymsu podokapowego, balkonów wraz z balustradami oraz układu otworów okiennych i drzwiowych z możliwością ich przebudowy w części parterowej dla potrzeb związanych z prowadzeniem działalności usługowych,
- nakaz odtworzenia historycznej stolarki drzwiowej i okiennej w zakresie podziałów oraz kolorystyki lub utrzymanie jej w jednorodnej stylistyce na poszczególnych kondygnacjach,
- zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne itp.) na elewacjach frontowych od strony ul. Łódzkiej i Żeromskiego;

b) 2 – murowany dom (2. ćw. XX w.), ul. Łódzka 28, w jego obrębie plan ustala:

- nakaz zachowania zabytku,
- nakaz zachowania bryły zabytku,
- nakaz zachowania geometrii dachu,
- nakaz zachowania elementów kompozycji elewacji, w tym: układu pilastrów, gzymsu podokapowego oraz układu otworów okiennych i drzwiowych z możliwością ich przebudowy w części parterowej dla potrzeb związanych z prowadzeniem działalności usługowych,
- nakaz odtworzenia historycznej stolarki drzwiowej i okiennej w zakresie podziałów oraz kolorystyki lub utrzymanie jej w jednorodnej stylistyce na poszczególnych kondygnacjach,
- zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne itp.) na elewacjach frontowych od strony ul. Łódzkiej;

c) 3 – murowana kamienica (koniec XIX w.), ul. Łódzka 30, w jej obrębie plan ustala:

- nakaz zachowania zabytku,
- nakaz zachowania bryły zabytku,
- nakaz zachowania geometrii dachu,

- nakaz zachowania elementów kompozycji elewacji, w tym: układu pilastrów, bonitowanego nadproża nad wejściem do budynku od ul. Łódzkiej oraz układu otworów okiennych i drzwiowych,
- nakaz odtworzenia historycznej stolarki drzwiowej i okiennej w zakresie podziałów oraz kolorystyki lub utrzymanie jej w jednorodnej stylistyce,
- zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne itp.) na elewacjach frontowych od strony ul. Łódzkiej;

2) plan wyznacza do ochrony prawem miejscowym strefę B – ochrony układu rozplanowania, w jej zasięgu plan ustala:

- a) zachowanie i eksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie publicznych dróg i ulic w historycznych liniach rozgraniczających,
- b) zachowanie i eksponowanie historycznych linii zabudowy w pierzejach dla zabudowy zwartej,
- c) zachowanie historycznej zabudowy wpisanej do gminnej ewidencji zabytków,
- d) w przypadku zmian w otoczeniu i sąsiedztwie zabytków, a także na obszarach zabytkowych, których charakter może mieć wpływ na walory zabytków (np. jego ekspozycję), przebudowa istniejących i budowa nowych obiektów, a także sposób zagospodarowania przestrzeni nie mogą pogorszyć stanu zachowania zabytku ani naruszać jego wartości,
- e) realizację prac kompozycyjnych i rekompozycyjnych zieleni oraz zmiany wystroju przestrzeni publicznych należy prowadzić w sposób nie pogarszający walorów zabytkowych obiektu oraz w sposób nie zakłócający jego ekspozycji;

3) 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 2017 r. poz. 1073).**

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

- 1) obszar planu znajduje się w granicach powierzchni ograniczającej wysokość obiektów w otoczeniu lotniska Łódź – Lublinek, w zasięgu której obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych wyższych niż 242 m n.p.m.;
- 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) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

- a) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 10m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 3m,
- c) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie – 80<sup>0</sup> ÷ 100<sup>0</sup>.

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

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

- 1) obsługa komunikacyjna działek z:
  - a) ustalonych w planie dróg,
  - b) dróg zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie,
  - c) dojazdów wydzielonych w granicach terenów;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych plan ustala sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych plan ustala:
  - a) ograniczenia korzystania z wód zgodnie z warunkami określonymi dla regionu Warty,
  - b) w wypadku technicznych możliwości nakaz podłączenia działek i budynków do sieci kanalizacyjnej wybudowanej do ich obsługi lub retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania,
  - c) w wypadku braku technicznych możliwości podłączenia działek i budynków do sieci kanalizacyjnej, nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez: odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu lub retencjonowanie z możliwością wtórnego wykorzystania;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala realizację zasilania w średnie i niskie napięcie w wykonaniu kablowym;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 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;

- 9) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej plan ustala na terenach: MN, MN-U lokalizowanie wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie gospodarowania odpadami plan ustala sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

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

### **Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 5. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 3.MW plan ustala przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.**

**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) 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;
- 3) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) maksymalna – 1,5,
  - b) minimalna – 0,1;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe – 9m,
  - b) pozostałej, w tym gospodarczej i garażowej – 5m;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 7) geometria dachów: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu –  $15^{\circ} \div 45^{\circ}$ ;
- 8) pokrycie dachów w formie:

- a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
  - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
- 9) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni, czerni oraz szarości;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - 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,
    - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku.

**3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 800m<sup>2</sup>.**

**4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 800m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 15m.

**§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 2.MN plan ustala przeznaczenie 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) wiaty,
  - c) dojścia i dojazdy,
  - d) miejsca do parkowania,
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) zieleń urządzona;
- 2) plan dopuszcza wydzielanie lokali usługowych nieuciążliwych, wyłącznie w części parterowej budynku mieszkalnego, o udziale powierzchniowym zgodnym z przepisami odrębnymi;
- 3) lokalizowanie zabudowy w układzie:
  - a) wolno stojącym,
  - b) bliźniaczym;
- 4) 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;
- 5) lokalizowanie wyłącznie jednego budynku z funkcją mieszkalną na jednej działce budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalna – 0,75,
  - b) minimalna – 0,1;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe – 9m,
  - b) pozostałej, w tym gospodarczej i garażowej – 5m;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%
- 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 10) geometria dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połączy głównych i nachyleniu –  $15^{\circ} \div 45^{\circ}$ ;
- 11) pokrycie dachów w formie:
- a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
  - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
- 12) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni, czerni oraz szarości;
- 13) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1 miejsce do parkowania na rozpoczęte 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
  - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu,
    - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

### **3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:**

- 1) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w układzie:
  - a) wolno stojącym – 600m<sup>2</sup>,
  - b) bliźniaczym – 500m<sup>2</sup>.

### **4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działek pod zabudowę:
  - a) mieszkaniową jednorodziną w układzie wolno stojącym – 600m<sup>2</sup>,
  - b) mieszkaniową jednorodziną w układzie bliźniaczym – 500m<sup>2</sup>;

- 2) minimalna szerokość frontów działek pod zabudowę:
  - a) mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolno stojącym – 16m,
  - b) mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym – 12m.

**5. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy plan ustala zakaz lokalizowania usług:**

- 1) uciążliwych;
- 2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) związanych z obróbką metali i drewna;
- 4) handlu hurtowego;
- 5) handlu opałem;
- 6) warsztatów i myjni samochodowych;
- 7) stacji paliw.

**§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 5.MW-U, 8.MW-U plan ustala przeznaczenie pod:**

- 1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) 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) budynki gospodarcze,
  - c) garaże,
  - d) dojścia i dojazdy,
  - e) miejsca do parkowania,
  - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - g) zieleń urządzona;
- 2) plan dopuszcza lokalizowanie budynków:
  - a) mieszkalnych,
  - b) usługowych,
  - c) mieszkalno-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 – 1,3,
  - b) minimalna – 0,1;

- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 10m,
  - b) pozostałej, w tym gospodarczej i garażowej – 5m;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 8) geometria dachów:
  - a) dla budynków zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków: dwuspadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu –  $15^{\circ} \div 35^{\circ}$ ,
  - b) dla budynków pozostałych: płaskie, jednospadowe oraz dwuspadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu –  $15^{\circ} \div 35^{\circ}$ ;
- 9) pokrycie dachów 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, czerni oraz szarości;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 1 miejsce do parkowania na lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) 1 miejsce do parkowania na rozpoczęte 70m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
  - 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,
    - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego.

**3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 800m<sup>2</sup>.**

**4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 800m<sup>2</sup> ;
- 2) minimalna szerokość frontów działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 20m.

**5. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy plan ustala zakaz lokalizowania usług:**

- 1) uciążliwych;
- 2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) związanych z obróbką metali i drewna;
- 4) handlu hurtowego;
- 5) handlu opałem;
- 6) warsztatów i myjni samochodowych;
- 7) stacji paliw.

**§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 4.MN-U, 7.MN-U plan ustala przeznaczenie pod:**

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) 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) budynki gospodarcze,
  - c) garaże,
  - d) wiaty,
  - e) dojścia i dojazdy,
  - f) miejsca do parkowania,
  - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - h) zieleń urządzona;
- 2) plan dopuszcza lokalizowanie budynków:
  - a) mieszkalnych,
  - b) usługowych,
  - c) mieszkalno-usługowych;
- 3) lokalizowanie zabudowy w układzie:
  - a) wolno stojącym,
  - b) bliźniaczym,
  - c) szeregowym;
- 4) 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;
- 5) lokalizowanie wyłącznie jednego budynku z funkcją mieszkalną na jednej działce budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- a) maksymalna – 0,75,
  - b) minimalna – 0,1;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe – 9m,
  - b) pozostałej, w tym gospodarczej i garażowej – 5m;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 10) geometria dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu –  $15^{\circ} \div 45^{\circ}$ ;
- 11) pokrycie dachów w formie:
- a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
  - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
- 12) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni, czerni oraz szarości;
- 13) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1 miejsce do parkowania na rozpoczęte 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
  - 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,
    - garaży wolnostojących lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego.

### **3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:**

- 1) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w układzie:
  - a) wolno stojącym – 600m<sup>2</sup>,
  - b) bliźniaczym – 500m<sup>2</sup>,
  - c) szeregowym – 300m<sup>2</sup>;
- 2) z funkcją usługową – 800m<sup>2</sup>.

### **4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działek pod zabudowę:
  - a) mieszkaniową jednorodziną w układzie wolno stojącym – 600m<sup>2</sup>,

- b) mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym – 500m<sup>2</sup>,
- c) mieszkaniową jednorodzinną w układzie szeregowym – 300m<sup>2</sup>,
- d) z funkcją usługową – 800m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontów działek pod zabudowę:

- a) mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolno stojącym – 16m,
- b) mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym – 12m,
- c) mieszkaniową jednorodzinną w układzie szeregowym – 8m,
- d) z funkcją usługową – 18m.

**5. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy plan ustala zakaz lokalizowania usług:**

- 1) uciążliwych;
- 2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) handlu opałem;
- 4) warsztatów i myjni samochodowych;
- 5) stacji paliw.

**§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 6.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) garaże,
- c) dojścia i dojazdy,
- d) miejsca do parkowania,
- e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- f) zieleń urządzona;

2) 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;

3) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- a) maksymalna – 1,
- b) minimalna – 0,1;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;

- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 7) geometria dachów: dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu –  $15^{\circ} \div 35^{\circ}$ ;
- 8) pokrycie dachów w formie:
  - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
  - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
- 9) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni, czerni oraz szarości;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 1 miejsce do parkowania na rozpoczęte 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
  - 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,
    - garaży wolnostojących lub wbudowanych w bryłę budynku.

**3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 1500m<sup>2</sup>.**

**4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 1500m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 20m.

**5. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy plan ustala zakaz lokalizowania usług:**

- 1) uciążliwych;
- 2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) związanych z obróbką metali i drewna;
- 4) handlu hurtowego;
- 5) handlu opałem;
- 6) warsztatów i myjni samochodowych;
- 7) stacji paliw.

**§ 10. 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.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m ÷ 19 m.

**Rozdział 4.  
PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 11. 1. Plan ustala stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem 4.MN-U w wysokości – 25%.

2. Dla pozostałych terenów plan nie ustala stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza Burmistrzowi Konstancy Nowa Łódzkiego.

§ 13. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Konstancy Nowa Łódzkiem.

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

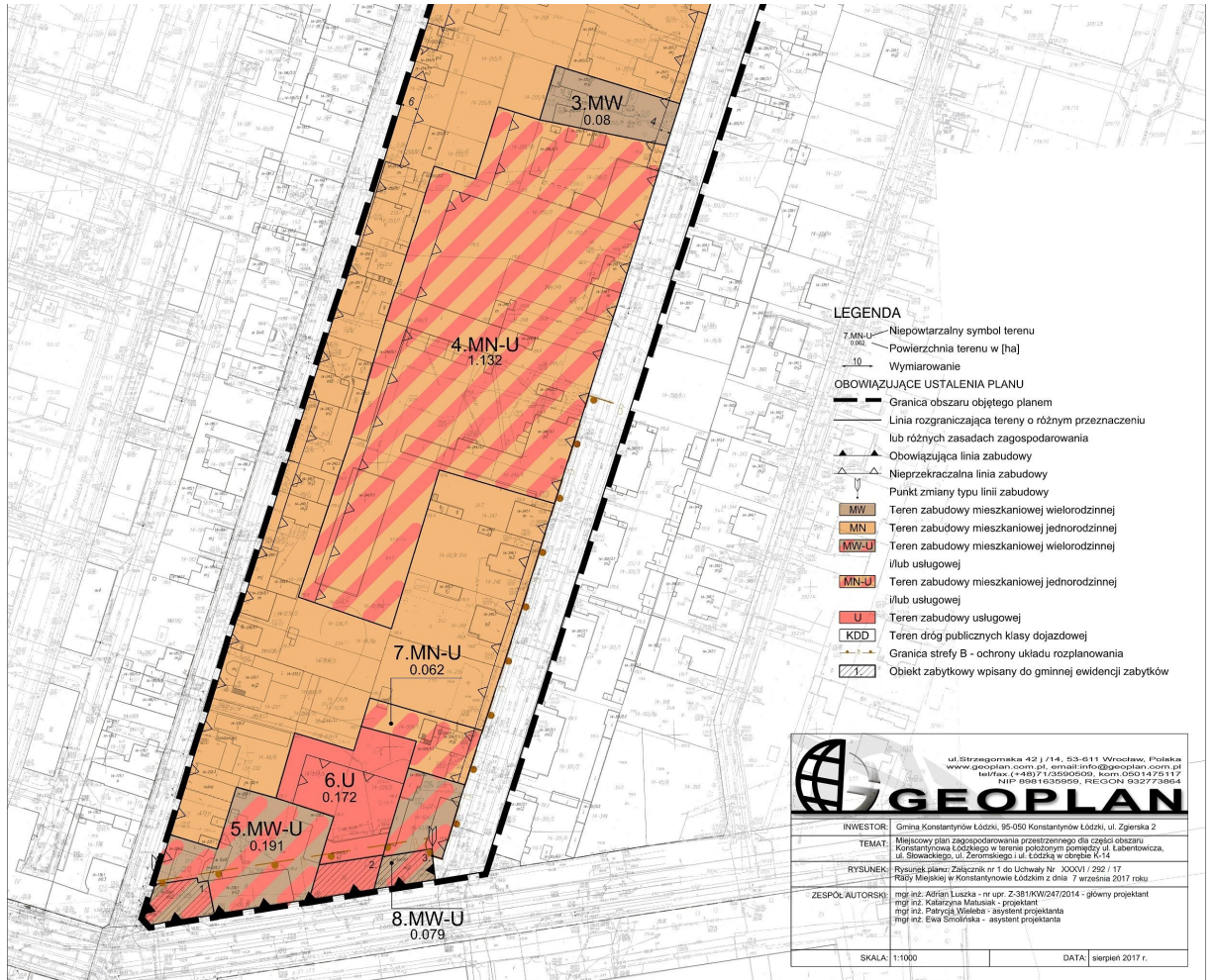
Przewodniczący Rady  
Miejskiej  
w Konstancy Nowa  
Łódzkiem

**Robert Bujnowicz**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVI/292/17  
Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim  
z dnia 7 września 2017 r.

### Rysunek planu





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVI/292/17  
Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim  
z dnia 7 września 2017 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag  
wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego  
w terenie położonym pomiędzy ul. Łabentowicza, ul. Słowackiego, ul. Żeromskiego i ul.  
Łódzką w obrębie K-14**

Zgodnie z wymaganiami art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony został - w dniach od 27.06.2017 r. do 18.07.2017 r. - do publicznego wglądu. W wyznaczonym w ogłoszeniu terminie, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego w terenie położonym pomiędzy ul. Łabentowicza, ul. Słowackiego, ul. Żeromskiego i ul. Łódzką w obrębie K-14, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkim stwierdza, że po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- 1) budowa sieci wodociągowej w drogach - inwestycja realizowana sposobem gospodarczym ze środków własnych gminy;
- 2) budowa sieci kanalizacji sanitarnej w drogach - inwestycja realizowana ze środków własnych gminy, oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych. Realizacja jednostkami wykonawczymi wyłonionymi w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych;
- 3) budowa sieci gazowej - inwestycja realizowana przez właściwą Spółkę Gazownictwa z jej środków finansowych z udziałem środków własnych gminy w zakresie opłaty przyłączeniowej;
- 4) budowa oświetlenia ulic w drogach - inwestycja realizowana ze środków własnych gminy. Realizacja jednostkami wykonawczymi wyłonionymi w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych;
- 5) budowa dróg/ulic/ - inwestycja realizowana ze środków własnych gminy, oraz dotacji z funduszy unijnych. Realizacja jednostkami wykonawczymi wyłonionymi w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.