

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM**  
**z dnia .....**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 14 ust. 8 i 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 ze zmianami) w związku z Uchwałą nr XVIII/137/16 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 28 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynów Łódzki, przyjętego 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.** Przedmiotem uchwały są ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, zwanego dalej planem wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, sporządzonym w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Konstancynów Łódzki;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu – stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.** Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały będącym integralną częścią planu.

**§ 3. 1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 w niniejszej uchwale;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, docelowo realizowane na danym terenie poprzez zabudowę i zagospodarowanie;

- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie (obejmujące maksymalnie 40% powierzchni terenu) inne niż podstawowe, które może być realizowane na danym terenie na warunkach określonych w planie;
- 8) usługach – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400,0 m<sup>2</sup>;
- 9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez zabudowę oraz powierzchnie utwardzone dojazdów i dojść pieszych do budynków;
- 10) wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce, wyrażoną w procentach;
- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku w kondygnacjach nadziemnych i podziemnych (objektu kubaturowego) od linii rozgraniczających: drogi i ciągów pieszych, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggi, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) pod warunkiem, że zostaną spełnione przepisy odrębne, obowiązujące w danym zakresie;
- 12) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wymiar liczony od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połączeń dachowych;
- 13) badań archeologicznych w formie nadzorów - należy przez to rozumieć badania archeologiczne polegające na obserwacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności, sporządzeniu dokumentacji rysunkowej, opisowej i fotograficznej, a w przypadku stwierdzenia stanowiska niezwłocznego poinformowania WKZ.

2. Pojęcia zamieszczone w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

**§ 4. 1. Plan określa:**

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) granice, sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) tereny z zakazem zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie, z uwagi na niewystępowanie na obszarze objętym planem, nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbol określający przeznaczenie terenu;
- 5) granice konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej;
- 6) strefa zieleni wysokiej.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu – inne niż wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 6. Plan ustala następujące formy przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenów oraz odpowiadające im oznaczenia użyte w uchwale:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 3) **P** – tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów;
- 4) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej.
- 5) **KDP** – teren ciągu pieszo-jezdnego.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania i użytkowania terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody na obszarze objętym planem**

§ 7. Dla całego obszaru plan ustala:

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
  - a) realizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) realizację zewnętrznych części budynków z zakazem użycia materiałów z tworzyw sztucznych (typu siding) na terenie oznaczonym na rysunku planu, symbolem MN i U,
  - b) realizację budynków gospodarczych i garaży wolnostojących o formach architektonicznych, wykończeniu elewacji i kolorystyce nawiązujących do budynku przeznaczenia podstawowego,
  - c) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki; przy czym dopuszcza się dla części elewacji stosowanie kolorystyki zgodnej z identyfikacją wizualną danego podmiotu gospodarczego;
- 3) w przypadku realizacji ogrodzenia wzdłuż rowu melioracyjnego, obowiązek lokalizacji ogrodzenia w odległości 3,0 m od skrajnej krawędzi rowu;
- 4) zgłoszeniu do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym podlegają wszystkie stałe lub tymczasowe obiekty budowlane o wysokości 50,0 m i więcej;
- 5) w zakresie realizacji urządzeń sygnalizacji alarmowej obrony cywilnej:
  - a) możliwość sytuowania urządzeń sygnalizacji alarmowej obrony cywilnej,
  - b) przy realizacji nowej zabudowy- uwzględnienie wymogów obrony cywilnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) ze względu na prawidłowość funkcjonowania lotniska Łódź-Lublinek, na obszarze objętym planem obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów

budowlanych oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska. Powyższe ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności.

**§ 8.** W zakresie ochrony środowiska plan ustala:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury drogowej i technicznej;
- 3) zapisy pkt. 2 nie dotyczą terenu jednostki 1P i 2P;
- 4) na terenie 1P i 2P - zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii oraz o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej;
- 5) w zakresie ochrony akustycznej – obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, dla terenu oznaczonego MN jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 6) w zakresie melioracji:
  - a) obowiązek rozwiązywania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem, zapewniając jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych,
  - b) obowiązek utrzymania urządzeń melioracyjnych przez właścicieli działek budowlanych, na których zlokalizowane są urządzenia melioracyjne, naprawę i konserwacje urządzeń melioracyjnych w granicach działki budowlanej w tym na konserwację rowu melioracyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) możliwości przebudowy urządzeń melioracji szczegółowych z dopuszczeniem zmiany przebiegu i zarurowania, pod warunkiem zapewnienia prawidłowego funkcjonowania tych urządzeń na terenach sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) realizacje inwestycji na działkach, na których występują urządzenia melioracyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** 1. W zakresie wartości dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, część obszaru objętego planem zaliczona jest do strefy ochrony archeologicznej.

2. W przypadku robót ziemnych lub dokonywania zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy ochrony archeologicznej nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzorów.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 10.** 1. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną obszaru zapewniają drogi klasy zbiorczej ul. Łódzka i ul. Spółdzielcza (poza obszarem objętym planem).

2. Dla projektowanej drogi publicznej oznaczonej symbolem KDL obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m, poszerzenia w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustala się dodatkowo:

- 1) zagospodarowanie w sposób umożliwiający swobodne poruszanie się osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 2) zapewnienie oświetlenia w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie;
- 3) realizacje chodników co najmniej jednostronnie;
- 4) możliwość realizacji ścieżki rowerowej;

5) lokalizacje sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

3. Dla projektowanego ciągu pieszo-jezdnego, przeznaczonego wyłącznie do obsługi terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem KDP obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

4. Ustala się możliwość tworzenia dróg wewnętrznych przy zachowaniu ustaleń:

- 1) szerokość dróg wynoszącą co najmniej 8,0 m;
- 2) realizacje dróg jako włączonych do dróg publicznych.

5. Na obszarze objętym planem obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzenia w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w przepisach odrębnych.

**§ 11.** W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych obszarów wymienionych w planie z miejskiej sieci wodociągowej w oparciu o istniejący wodociąg w ul. Spółdzielczej;
- 2) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych;
- 3) zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wód na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 12.** W zakresie kanalizacji sanitarnej plan ustala:

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej w ul. Spółdzielczej, z dopuszczeniem czasowego ich odprowadzenia do szczelnych zbiorników zamkniętych wyłącznie na terenie MN;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych i powierzchniowych oraz do ziemi.

**§ 13.** W zakresie kanalizacji deszczowej plan ustala:

- 1) zagospodarowanie wód opadowych na działce budowlanej, z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu, rowów melioracyjnych, jak również poprzez budowę zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi – z zakazem ich wyprowadzania i zakłócania stosunków wodnych na terenach działek sąsiednich;
- 2) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej rozbudowie;
- 3) oczyszczanie ścieków opadowych według przepisów odrębnych.

**§ 14.** W zakresie gospodarki odpadami plan ustala:

- 1) obowiązek zbiórki odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) selektywną zbiórkę odpadów z zachowaniem obowiązujących na terenie miasta regulacji w tym zakresie;
- 3) obowiązek przestrzegania zasad określonych w przepisach odrębnych oraz w zakładowych programach gospodarki odpadami z zakazem składowania materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne mogące stanowić zagrożenie dla życia lub zdrowia bądź dla środowiska.

**§ 15.** W zakresie zasilania w energię elektryczną plan ustala:

- 1) zasilanie z istniejącej sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia z dopuszczeniem jej rozbudowy i budowy nowych stacji transformatorowych;

- 2) przyłączenie indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 16.** W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą plan ustala:

- 1) zaopatrzenie z sieci ogólnomiejskiej lub ze źródeł lokalnych bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie ze źródeł odnawialnych wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, biomasy i innych o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 3) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

**§ 17.** W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

- 1) zaopatrzenie terenów zabudowy w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o istniejący gazociąg średniego ciśnienia w ul. Spółdzielczej;
- 2) lokalizowanie podłączeń i szafek gazowych przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się zasilanie w gaz ze zbiorników z gazem płynnym.

**§ 18.** W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) obsługę z sieci istniejącej oraz projektowanej;
- 2) obsługę abonentów realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 4**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 19.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan ustala:

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) możliwość przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przy ustaleniu:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - minimalnej szerokości frontów działek: 40,0 m,
    - minimalnej powierzchni działek: 1600 m<sup>2</sup>,
    - kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90°;
  - b) dla zabudowy usługowej:
    - minimalnej szerokości frontów działek: 35,0 m,
    - minimalnej powierzchni działek: 2000 m<sup>2</sup>,
    - kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90°;
  - c) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów:
    - minimalnej szerokości frontów działek: 50,0 m,
    - minimalnej powierzchni działek: 5000 m<sup>2</sup>,
    - kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° lub równoległe do linii rozgraniczającej jednej z dróg.

**§ 20.** 1. Warunkiem wydzielenia nowych działek budowlanych jest zapewnienie im dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych oraz możliwości obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem.

2. Ustalenia niniejszego rozdziału oraz ustalenia szczegółowe dla terenu w zakresie parametrów nowych działek budowlanych, nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg,

podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego i poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów**

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego symbolem MN plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) jako przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, wbudowane w parterze budynku o funkcji podstawowej i tworzącej z nim zwartą całość architektoniczną, stanowiące nie więcej niż 30 % całkowitej powierzchni zabudowy oraz garaże i budynki gospodarcze,
  - c) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i zieleni;
- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu dla części terenu MN będącego w zasięgu strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej – obowiązują ustalenia § 9 uchwały;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
  - a) lokalizowanie zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną: 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
    - minimalny: 0,1,
    - maksymalny: 0,3;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca nieprzekraczająca 10,0 m – 2 kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe),
    - zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5,0 m,
  - b) dachy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,
    - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;
  - c) kolorystyka i rodzaj elewacji:
    - zakaz stosowania jaskrawych kolorów w elewacji budynku
    - zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding)
- 5) możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 4 uchwały oraz parametrów:
  - a) szerokości frontu wynoszącej co najmniej: 40,0 m,
  - b) powierzchni wynoszącej co najmniej: 1600 m<sup>2</sup>;
- 6) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych, w tym postojowych jak i garażowych, plan ustala:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 2 miejsca na każde mieszkanie,

- b) dla lokali usługowych co najmniej 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu, w tym 1 stanowisko przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- c) sposób realizacji – lokalizacja na terenie działki.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1U oraz 2U** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej,
  - b) jako przeznaczenie uzupełniające – wolnostojące budynki towarzyszące dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym, garaże i budynki gospodarcze,
  - c) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i zieleni;
- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu dla części terenu 1U oraz 2U będących w zasięgu strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej – obowiązują ustalenia § 9 uchwały;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizowanie zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną: 70 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
    - minimalny: 0,5,
    - maksymalny: 1,2;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość:
    - zabudowa usługowa nieprzekraczająca 12,0 m,
    - zabudowa garażowa, gospodarcza i obiektów ochrony nieprzekraczająca 5,0 m,
  - b) dachy:
    - dla zabudowy usługowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 10° do 45°,
    - dla zabudowy przeznaczenia uzupełniającego: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
  - c) kolorystyka i rodzaj elewacji:
    - zakaz stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków, z wyjątkiem kolorów zgodnych ze znakiem firmowych inwestora
    - zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding)
- 5) w zakresie zasad podziału nieruchomości - możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 4 uchwały oraz parametrów:
  - a) szerokości frontu wynoszącej co najmniej 35,0 m,
  - b) powierzchni wynoszącej co najmniej 2000 m<sup>2</sup>;
- 6) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych, w tym postojowych jak i garażowych, plan ustala:
  - a) dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
  - b) sposób realizacji – lokalizacja na terenie działki.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1P oraz 2P** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów,
  - b) jako przeznaczenie uzupełniające – usługi, wolnostojące budynki towarzyszące dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym, garaże i budynki gospodarcze,
  - c) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i zieleni;
- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu dla części terenów 1P oraz 2P będących w zasięgu konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej – obowiązują ustalenia § 9 uchwały;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
- a) lokalizowanie zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
  - b) obowiązek lokalizacji strefy zieleni – wielopiętrowych pasów ochronnych zieleni izolacyjnej o szerokości min. 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) zakazuje się lokalizacji instalacji lub elementów zagospodarowania od strony zabudowy mieszkaniowej, mogących być źródłem uciążliwości,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną: dla terenu 1P - 80 % powierzchni działki budowlanej, a dla terenu 2P – 70 % powierzchni działki budowlanej,
  - f) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
    - minimalny: 0,2,
    - maksymalny: 1,6;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu 1P:
    - zabudowa produkcyjna, składów i magazynów oraz usługowa nieprzekraczająca 14,0 m (nie dotyczy obiektów wieżowych i wyodrębnionych części budynków produkcyjnych, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji, których wysokość nie może przekraczać 20,0 m),
  - b) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu 2P:
    - zabudowa produkcyjna, składów i magazynów oraz usługowa nieprzekraczająca 12,0 m (nie dotyczy obiektów wieżowych i wyodrębnionych części budynków produkcyjnych, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji, których wysokość nie może przekraczać 16,0 m),
    - zabudowa przeznaczenia uzupełniającego nieprzekraczająca 10,0 m,
  - c) dachy: o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) w zakresie zasad podziału nieruchomości - możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 4 uchwały oraz parametrów:
- a) szerokości frontu wynoszącej co najmniej 50,0 m,
  - b) powierzchni wynoszącej co najmniej 5000 m<sup>2</sup>;
- 6) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych, w tym postojowych jak i garażowych, plan ustala:
- a) dla zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów – co najmniej 25 miejsc na 100 zatrudnionych,
  - b) dla zabudowy usługowej – co najmniej 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
  - c) sposób realizacji – lokalizacja na terenie działki.

## **Rozdział 6** **Ustalenia końcowe**

§ 24. Plan nie określa wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu z uwagi na zachowanie dotychczasowego przeznaczenia terenu.

§ 25. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz publikacji na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miasta.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Konstantinowa Łódzkiego.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

## **Uzasadnienie**

do Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia .....  
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla  
części obszaru Konstancynowa Łódzkiego

### **1. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego w obszarze położonym w rejonie ulicy Spółdzielczej i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami).

### **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

#### **1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 5 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

#### **2) Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, natomiast w Rozdziale 5 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

#### **3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, odnosząc się między innymi do gospodarowania wodami, w tym ochrony terenów wód otwartych. Na terenie objętym projektem planu nie występują tereny leśne i rolne.

#### **4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Projekt planu miejscowego w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych. W obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe ani dobra kultury współczesnej, w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony.

**5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

Projekt planu miejscowego w Rozdziale 5 zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez ustalenia szczegółowe dotyczące zasad zagospodarowania terenu.

**6) Walory ekonomiczne przestrzeni**

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w Rozdziale 5 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt zachowanie dotychczasowego przeznaczenia terenu, nie określa się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

**7) Prawo własności**

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, w maksymalnie możliwy sposób szanuje prawa własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości. Przy ustalaniu przeznaczenia terenów uwzględniono wnioski do planu złożone przez właścicieli.

**8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

W zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, plan nie zawiera szczególnych ustaleń wykraczających poza regulacje zawarte w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

**9) Potrzeby interesu publicznego**

Projekt planu nie wyznacza przestrzeni publicznych. Niezależnie, plan zabezpiecza interes publiczny poprzez koncentrację zabudowy i jej powiązanie z istniejącym układem drogowym. Interes publiczny zabezpieczają zapisy planu dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego (§ 9) oraz środowiska naturalnego i przyrody (§ 8).

**10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej**

Projekt planu w Rozdziale 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków, gospodarki odpadami, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną, ciepłą i telekomunikacji.

**11) Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,
- sporządzono opracowanie ekofizjograficzne,

- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
  - sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
- Wykonano czynności wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, tj.:
- podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,
  - wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Pabianicach oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi o zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem,
  - poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu przez ww. organy.

W dniu 30 sierpnia 2016 r. odbyło się posiedzenie Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, celem zaopiniowania projektu, następnie poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu i uzgadnianiu przez organy.

Następnie projekt planu poddany był wyłożeniu do publicznego wglądu w terminie od 29 sierpnia 2017 r. do 26 września 2017 r., z dyskusją publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami w dniu 19 września 2017 r., terminem składania uwag do 10 października 2017 r.

W wyniku złożonych uwag, do projektu planu wprowadzono zmiany w wielkości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz w zakresie zasad kształtowania zabudowy dla terenu 1P i 2P.

Projekt planu został poddany ponownej procedurze opiniowania i uzgadniania.

W związku z podjęciem przez Radę Miejską w Konstancynie Łódzkim uchwały Nr XXXVI/293/17 Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim z dnia 7 września 2017 r. w sprawie przyjęcia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynów Łódzkim – ponawiana jest procedura zewnętrznego opiniowania i uzgadniania projektu.

Obecnie projekt planu poddany jest ponownemu wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 17 stycznia 2018 r. do 14 lutego 2018 r., z dyskusją publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami w dniu 30 stycznia 2018 r., terminem składania uwag do 28 lutego 2018 r.

Prace nad projektem planu prowadzone są z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

## **12) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności**

Projekt planu w § 11 ustala objęcie wszystkich mieszkańców zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę za pośrednictwem wodociągu miejskiego, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody.

## **13) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych**

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Powyższe znalazło swoje odbicie między innymi przy rozpatrywaniu wniosków złożonych do planu, które rozstrzygane były przy uwzględnieniu interesu publicznego, wyrażonego w polityce

przestrzennej miasta. Rozpatrzenie wniosków oraz projekt planu uwzględniły zarówno zapisy studium jak i stan dotychczasowych zobowiązań planistycznych.

**14) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy**

Tereny przeznaczone do sytuowania nowej zabudowy wyznaczone zostały w nawiązaniu do istniejących koncentracji zabudowy. Nowe tereny pod zabudowę, wyznaczone jako rozwinięcie terenów objętych dotychczas obowiązującym planem miejscowym, są zgodne z zapisami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynów Łódzki, przyjętego Uchwałą Nr LI/389/14 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 30 października 2014 r.

**3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Na podstawie art. 32 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), wójt, burmistrz lub prezydent jest zobowiązany co najmniej raz w ciągu kadencji rady gminy do dokonania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i opracowania wieloletnich programów ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, wydanych decyzji administracyjnych oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

W związku z powyższym Burmistrz Konstantynowa Łódzkiego sporządził „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Konstantynowa Łódzkiego w latach 2010-2014” obejmującą:

- 1) analizę aktualnego stanu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) analizę stanu planowania przestrzennego w mieście;
- 3) analizę wydanych decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 4) analizę wniosków mieszkańców miasta o zmianę przeznaczenia terenu, dokonanie zmiany lub opracowanie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 5) ocenę zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz Studium z przepisami prawa oraz polityką przestrzenną kraju i województwa;
- 6) ocenę zgodności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z zapisami Studium;
- 7) wnioski i zalecenia dotyczące potrzeb dokonania zmian dokumentów planistycznych.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Analiza została przedstawiona do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która podczas posiedzenia w dniu 14 października 2014 r. pozytywnie zaopiniowała opracowanie.

Po zapoznaniu się z przedłożoną przez Burmistrza Konstantynowa Łódzkiego „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym” Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim podjęła Uchwałę LII/394/2014 z dnia 13 listopada 2014 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

#### **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet miasta**

Wpływ na finanse publiczne został wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wykazane w prognozie dochody wiążą się głównie z wpływami z podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu zapisów w ewidencji gruntów, oraz rocznych stawek podatku określanych w stosownej uchwale rady miejskiej.

Wydatki wykazane w prognozie obejmują koszty budowy dróg publicznych zaliczonych do dróg gminnych, oraz koszt budowy infrastruktury technicznej, której realizacja stanowi zadania własne Miasta.