

PROJEKT -
druk 401

UCHWAŁA NR XLVIII / / 18
RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM
z dnia 30 sierpnia 2018 roku

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432) oraz art. 14 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, poz. 1566, poz. 1496), w związku z Uchwałą nr XII/92/15 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 17 września 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, **Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkim, uchwała co następuje:**

§ 1. Uchwała zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego zwaną dalej planem, składającym się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały planu;
- 2) części graficznej, którą jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu – stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. Stwierdza, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynów Łódzki zatwierdzonego uchwałą nr XXXVI/293/17 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 7 września 2017 r.

§ 3. Granice planu wskazano na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 15⁰;
- 2) **kolorach pastelowych** – należy przez to rozumieć barwy jasne, łagodne, spokojne, niekrykliwe, niejaskrawe, nieintensywne, zawierające dużą domieszkę bieli;

- 3) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie;
- 4) **objektach dozoru** – należy przez to rozumieć pomieszczenie lub budynek, służące do sprawowania nadzoru, ochrony; budynek jednokondygnacyjny o powierzchni zabudowy nie większej niż 33 m²;
- 5) **obszarze objętym planem** – należy przez to rozumieć obszar w granicach określonych w §3 uchwały;
- 6) **pierzejowej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie ściany frontowej budynku na całej długości, z dopuszczeniem wycofania części tej ściany w postaci: podcieni, logii lub cofnięcia ściany najwyższej kondygnacji; elementy budynku trwale związane z jego konstrukcją i funkcją, takie jak: elementy wejść do budynku, schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych i ich zadaszenia mogą przekroczyć tą linię o nie więcej niż 2,0 m; wykusze, gzymsy, okapy dachu, rynny, rury spustowe, podokienniki i detale wystroju architektonicznego, mogą przekroczyć tą linię o nie więcej niż 1,0 m; w pierzejowej linii zabudowy plan dopuszcza realizację otworów przejazdowych;
- 7) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia;
- 9) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania terenu, w zakresie funkcji zabudowy i zagospodarowania; plan wskazuje odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe – przeważający sposób wykorzystania terenu dopuszczony na warunkach określonych w ustaleniach planu,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – dodatkowy sposób wykorzystania terenu dopuszczony na warunkach określonych w ustaleniach planu;
- 10) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 11) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim;
- 12) **terenie** – należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony indywidualnym symbolem cyfrowo-literowym;
- 13) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków (w obrysie zewnętrznym ścian) w powierzchni działki budowlanej.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, znajdują się w przepisach odrębnych a w przypadku ich braku należy je rozumieć jak w powszechnym rozumieniu.

§ 4. 1. Dla obszaru objętego granicami określonymi w §3 niniejszej uchwały plan ustala:

- 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) gabaryty obiektów, w tym maksymalną wysokość zabudowy,
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowaniu pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
 - e) linie zabudowy;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie, których określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

3. Plan nie ustala:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) zakazu zabudowy.

§ 5.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) pierzejowa linia zabudowy;
- 4) działka, która bez połączenia z działką sąsiednią nie może stanowić działki budowlanej;
- 5) granica ewidencyjna działki, przy której jest możliwa lokalizacja zabudowy;
- 6) przeznaczenie terenów.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 6. Plan wyodrębnia tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi, dla których ustala następujące przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami U/MW.

Rozdział 2 **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 7. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U/MW plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa i/lub mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa garażowa i gospodarcza,
 - c) miejsca postojowe,
 - d) sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy – podstawowych budynków mieszkalnych i/lub usługowych zgodnie z pierzejową linią zabudowy, dla pozostałych budynków linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 2) plan nakazuje kształtowania zabudowy zgodnie z wskaźnikami i parametrami sprecyzowanymi w uchwale;
- 3) dla zabudowy istniejącej plan dopuszcza prowadzenie robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z ustaleniami planu lub z przepisami z zakresu prawa budowlanego;
- 4) plan wskazuje realizację zabudowy garażowej i gospodarczej jako wbudowanej w bryłę budynków mieszkalnych i/lub usługowych, plan dopuszcza lokalizację zabudowy garażowej i gospodarczej jako wolnostojącej;
- 5) zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków;
- 6) plan ustala utrzymanie kolorystyki budynków w tonacji pastelowej przy użyciu maksimum trzech barw (warunek ten nie dotyczy malarstwa ściennego i detalu architektonicznego);
- 7) plan zakazuje stosowania zewnętrznych materiałów wykończeniowych obiektów budowlanych w zakresie: okładzin winylowych, okładzin z gresu lub glazury, blach trapezowych i falistych, blacho dachówki; plan zaleca stosowanie w elewacjach obiektów zlokalizowanych w wskazanej pierzejowej linii zabudowy tradycyjnego tynku;
- 8) plan nie dopuszcza lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) plan zakazuje lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej;

- 2) plan zakazuje wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi;
- 3) plan nakazuje zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych, w tym plan zakazuje podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 4) plan ustala obowiązek zachowania poziomu hałasu w środowisku określonego w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska - jak dla zabudowy mieszkankowej wielorodzinnej w tym zamieszkania zbiorowego.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren w granicach inwestycji znajduje się w granicach konserwatorskiej strefy „B” ochrony układu rozplanowania:

- 1) realizacja zabudowy zgodnie z parametrami zabudowy ustalonymi w niniejszej uchwale.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; teren znajduje się w granicach przestrzeni publicznej: w granicach obszaru przestrzeni publicznej obowiązuje stosowanie jednorodnych nawierzchni ciągów pieszych, ujednocionych w formie obiektów budowlanych i urządzeń oświetleniowych, komponowanego układu zieleni.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0 powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) usługowej i mieszkaniowej – do 10,0 m,
 - b) budynków garażowych i gospodarczych – do 5,0 m;
- 6) geometria dachów:
 - a) dla budynków usługowych i mieszkaniowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 40°,
 - b) dla budynków garażowych i gospodarczych plan dopuszcza realizację dachów jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych od 0° do 20° lub dachów płaskich;
- 7) plan dopuszcza lokalizację budynków przy granicy z działką sąsiednią.

7. Plan ustala w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowaniu pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 1) dla budynków usługowych – co najmniej 1 miejsce do parkowania na 1 lokal usługowy, minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, realizowane w granicach działki budowlanej.
- 2) dla budynków mieszkalnych – co najmniej co najmniej 1,5 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny, minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 5 lokali mieszkalnych, realizowane w granicach działki budowlanej.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) plan nie wyznacza granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości plan ustala:
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 600 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej na 20,0 m,
 - c) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe albo równoległe do jednej z granic działki sąsiedniej nie objętej procedurą scalania i podziału.

9. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych plan ustala:

- 1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej;
- 2) minimalną powierzchnię działki budowlanej po podziale 600 m²;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 20,0 m;
- 4) ustalenia pkt. 1-3 nie dotyczą w przypadku działek gruntu wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U/MW** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa i/lub mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa garażowa i gospodarcza,
 - b) obiekty dozoru;
 - c) miejsca postojowe,
 - d) sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla realizacji zabudowy w terenie, wskazana na rysunku planu pierzejowa linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 2) działka wskazana graficznie na rysunku planu jako działka, która bez połączenia z działką sąsiednią nie może stanowić działki budowlanej nie może zostać zagospodarowana samodzielnie;
- 3) plan nakazuje kształtowania zabudowy zgodnie z wskaźnikami i parametrami sprecyzowanymi w niniejszej uchwale;
- 4) plan wskazuje realizację zabudowy garażowej i gospodarczej jako wbudowanej w bryłę budynków mieszkalnych i/lub usługowych, plan dopuszcza lokalizację zabudowy garażowej i gospodarczej jako wolnostojącej;
- 5) plan zakazuje stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków oraz ogrodzeń;
- 6) plan ustala utrzymanie kolorystyki budynków w tonacji pastelowej przy użyciu maksimum trzech barw (warunek ten nie dotyczy malarstwa ściennego i detalu architektonicznego);

- 7) plan zakazuje stosowania zewnętrznych materiałów wykończeniowych obiektów budowlanych w zakresie: okładzin winylowych, okładzin z gresu lub glazury, blach trapezowych i falistych, blacho dachówki;
- 8) plan zakazuje lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) plan zakazuje lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej;
- 2) plan zakazuje wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi;
- 3) plan nakazuje zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych, w tym plan zakazuje podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 4) plan ustala obowiązek zachowania poziomu hałasu w środowisku określonego w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska - jak dla zabudowy mieszkankowej wielorodzinnej w tym zamieszkania zbiorowego.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren w granicach inwestycji znajduje się w granicach konserwatorskiej strefy „B” ochrony układu rozplanowania:

- 1) realizacja zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, mając na uwadze parametry i gabaryty zabudowy tym wysokość obiektów.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; teren znajduje się w granicach przestrzeni publicznej: w granicach obszaru przestrzeni publicznej obowiązuje stosowanie jednorodnych nawierzchni ciągów pieszych, ujednoczonych w formie obiektów budowlanych i urządzeń oświetleniowych, komponowanego układu zieleni.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5 powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5 powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) usługowej i mieszkaniowej – do 12,0 m,
 - b) budynków garażowych, gospodarczych, obiektów dozoru – do 5,0 m;
- 6) geometria dachów: jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 0° do 40°; plan dopuszcza realizację dachów płaskich;
- 7) plan dopuszcza lokalizację budynków przy granicy z działką sąsiednią wskazaną graficznie na rysunku planu;
- 8) plan dopuszcza lokalizację budynków garażowych i gospodarczych przy granicy z działką sąsiednią.

7. Plan ustala zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowaniu pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 1) dla budynków usługowych – co najmniej 1 miejsce do parkowania na 1 lokal usługowy, minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 lokal usługowy, realizowane w granicach działki budowlanej,
- 2) dla budynków mieszkalnych – co najmniej 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny, minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 5 lokali mieszkalnych, realizowane w granicach działki budowlanej.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) plan nie wyznacza granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości plan ustala:
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1000 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej na 20,0 m,
 - c) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe albo równoległe do jednej z granic działki sąsiedniej nie objętej procedurą scalania i podziału.

9. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych plan ustala:

- 1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe, do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
- 2) minimalną powierzchnię działki budowlanej po podziale 1000 m²,
- 3) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 20,0 m;
- 4) ustalenia pkt. 1-3 nie dotyczą w przypadku działek gruntu wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 9.1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej plan ustala:

- 1) możliwość zaopatrzenia terenu, wskazanego w planie na cele zabudowy, w media infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe zbiorowe, systemy uzbrojenia:
 - a) sieć wodociągową z uzbrojeniem przeciwpożarowym,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) sieć kanalizacji deszczowej,
 - d) sieć gazową,
 - e) sieci elektroenergetyczne,
 - f) sieci ciepłownicze, sieci telekomunikacyjne;

- 2) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej a także ich remontu, przebudowy i rozbudowy wynikających z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 3) możliwość lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg, a także na pozostałych terenach, o ile lokalizacja ta zgodna jest z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi.
- 4) możliwość realizacji kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, realizowanej w systemie rozdzielczym, do komunalnej oczyszczalni ścieków;
- 2) rozbudowę i modernizację sieci kanalizacji sanitarnej dla obsługi terenów przeznaczonych do zabudowy i zapewnienia wszystkim odbiorcom możliwości bezpośredniego podłączenia do sieci;
- 3) obowiązek podczyszczania ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzenia ścieków do urządzeń kanalizacyjnych.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu poprzez istniejącą i rozbudowywaną sieć kanalizacji deszczowej;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych (ulic, placów postojowych, parkingów itd.) należy przed wprowadzeniem do odbiornika oczyszczać, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) plan zakazuje odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej.

5. W zakresie zasilania w energię elektryczną:

- 1) plan ustala zasilanie z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 2) plan ustala rozbudowę, przebudowę, modernizację sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) plan dopuszcza zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem urządzeń przekraczających 100kW; plan nie dopuszcza lokalizacji urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
- 4) plan ustala możliwość lokalizacji nowych stacji trafo 15/0,4 kV na całym obszarze objętym planem.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz dla celów gospodarczych i grzewczych plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej;
- 2) rozbudowę sieci zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lokalizacji sieci gazowej.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) zaopatrzenie do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z miejskiej sieci ciepłej;
- 2) możliwość zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ze źródeł lokalnych i indywidualnych, z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych tj. zapewniających wysoki poziom czystości emisji, oraz z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem urządzeń przekraczających 100kW; plan nie dopuszcza lokalizacji urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

8. W zakresie telekomunikacji:

- 1) obsługę telekomunikacyjną poprzez istniejące, rozbudowywane oraz projektowane sieci teletechniczne;
- 2) plan zakazuje lokalizowania nowych, napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
- 3) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej.

9. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala gromadzenie i selekcję odpadów na działkach budowlanych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach.

10. Plan nie ustala zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – tereny dróg znajdują się poza obszarem objętym ustaleniami planu.

11. Obsługa komunikacyjna z drogi publicznej – ulicy Jana Pawła II – znajdującej się poza granicami niniejszego planu.

Rozdział 4 PRZEPISY KOŃCOWE

§ 10. Dla terenów w granicach planu ustala stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości%.

§ 11. Na obszarze objętym niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania miasta Konstanytnowa Łódzkiego, przyjętego Uchwałą nr XXXI/284/05 Rady Miejskiej w Konstanytnowie Łódzkim z dnia 30 czerwca 2005 r.

§ 12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza Burmistrzowi Konstanytnowa Łódzkiego.

§ 13. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta.

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

Sprawdzono pod względem
formalnoprawnym

Konstanytnowa Łódzki, dn. 20 08 2018
Irena Gwiazda-Nowak
Zastępca Burmistrza
Łd-M-1184

BURMISTRZ

mgr inż. Henryk Brzyszczyński

INSPEKTOR

mgr Justyna Siciarz

ZASTĘPCA BURMISTRZA

10


mgr inż. Krzysztof Piplński

**Uzasadnienie do projektu Uchwały Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru
Konstancynowa Łódzkiego.**

Podstawą opracowania planu miejscowego była Uchwała nr XII/92/15 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 17 września 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego.

Na przedmiotowym obszarze obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania miasta Konstancynowa Łódzkiego, przyjętego Uchwałą nr XXXI/284/05 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 30 czerwca 2005 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wraz z jego zmianą, jako akt prawa miejscowego, będzie instrumentem polityki przestrzennej ustalonej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynowa Łódzkiego. Studium dla terenów objętych uchwałą określa następujące przeznaczenie: usługi z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.

Omawiana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu, związana jest z wskazaniem możliwości dla realizacji inwestycji miejskich w zakresie rozwoju zasobów mieszkaniowych i usługowych.

Plan miejscowy określi przeznaczenie terenów, ustali zasady kształtowania zabudowy, realizacji infrastruktury technicznej, prawidłową obsługę komunikacyjną obszaru oraz będzie stanowił podstawę do działań administracyjnych.

Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) Rada Miejska uchwała zmianę planu miejscowego po uprzednim stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Ustalenia projektu zmiany planu są w całości zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynów Łódzki zatwierdzonym Uchwałą nr XXXVI/293/17 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 7 września 2017 r. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego wskazanego obszaru nie będą sprzeczne z zapisami przytoczonego Studium.

Projekt zmiany planu sporządzony został według procedury planistycznej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz z uwzględnieniem stosowanych standardów obowiązujących przy zapisywaniu ustaleń projektu planu, wprowadzonych Rozporządzeniem Ministra

Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Rada Miejska uchwalając plan miejscowy rozstrzyga jednocześnie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania. Zgodnie z procedurą opracowania miejscowego planu zagospodarowania, projekt poddaje się konsultacjom społecznym podczas wyłożenia do publicznego wglądu. Zainteresowani mają możliwość zapoznać się z nowymi ustaleniami dotyczącymi przestrzeni. Na tym etapie opracowywania planu miejscowego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego nie wpłynęły uwagi do omawianego dokumentu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego, zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia nie tylko wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki, architektury ale i ochrony zabytków, krajobrazu kulturowego, przestrzeni publicznych.

BURMISTRZ

mgr inż. Henryk Brzyszc



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU KONSTANTYNOWA ŁÓDZKIEGO

NINIEJSZY RYSUNEK STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM Z DNIA
W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU KONSTANTYNOWA ŁÓDZKIEGO

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

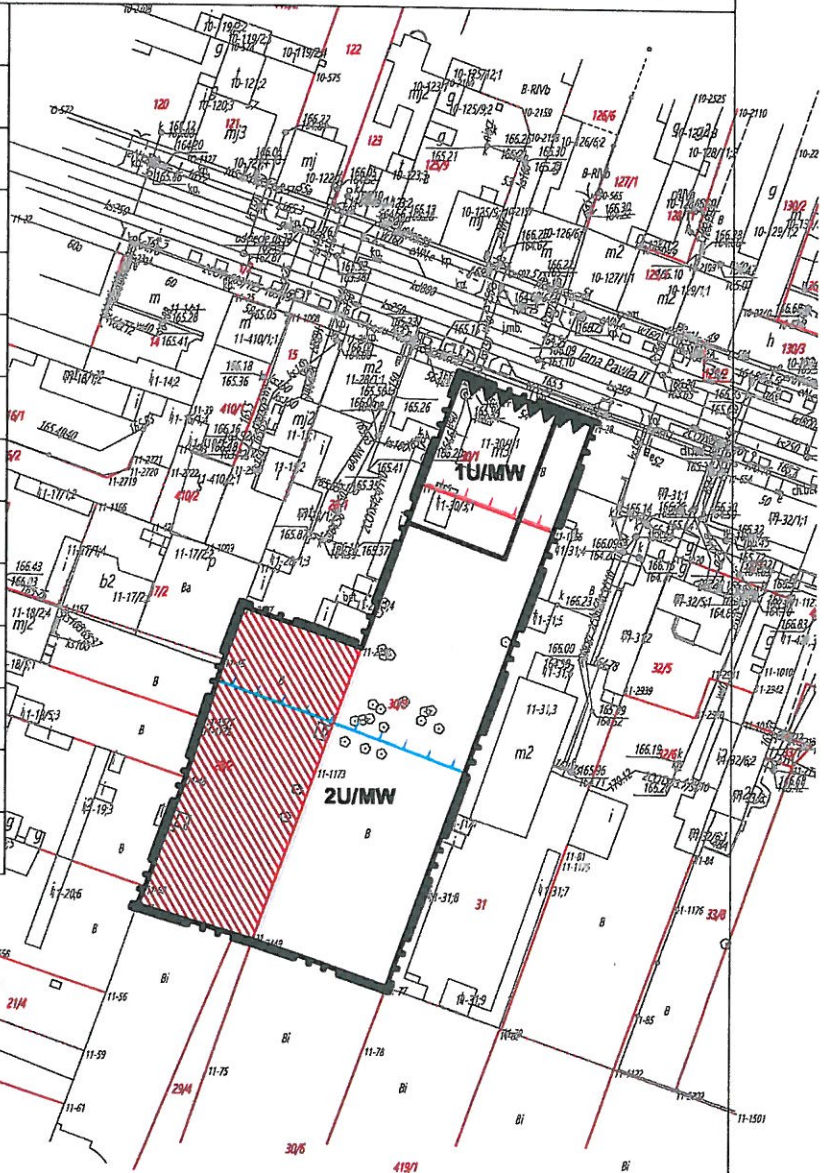
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	PIERZEJOWA LINIA ZABUDOWY
	DZIAŁKA, KTÓRA BEZ POŁĄCZENIA Z DZIAŁKĄ SASIEDNIĄ NIE MOŻE STANOWIĆ DZIAŁKI BUDOWLANEJ
	GRANICA EWIDENCYJNA DZIAŁKI, PRZY KTÓREJ JEST MOŻLIWA LOKALIZACJA ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENU

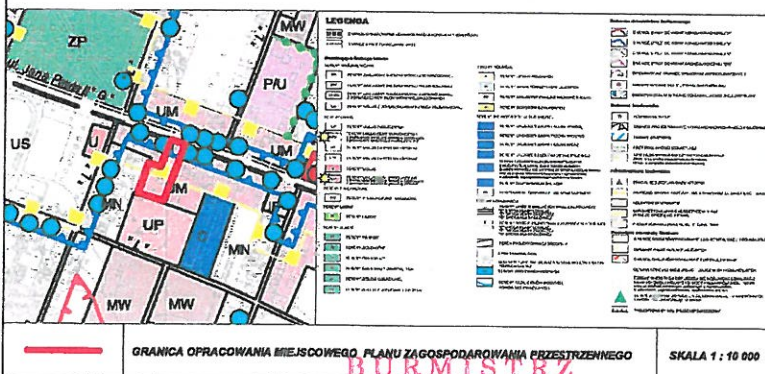
U/MW TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRANICA KONSERWATORSKIEJ STREFY "B" OCHRONY UKŁADU ROZPLANOWANIA
	GRANICA PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
	GRANICE EWIDENCYJNE DZIAŁEK
30/3	NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK



WYRYS Z STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA KONSTANTYNOWA ŁÓDZKI

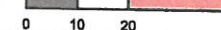


TEMAT: MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU KONSTANTYNOWA ŁÓDZKIEGO



NAZWA RYSUNKU: ZAŁĄCZNIK NR 1

SKALA LINIOWA:



SKALA 1:1000

OPRACOWAŁA: MGR PAULINA MAĆKOWIAK

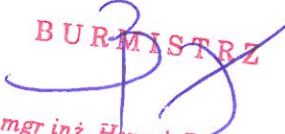
INSPEKTOR
SKM
mgr Justyna Siciarz

Burmistrz
mgr inż. Henryk Drzyszc

**Załącznik Nr 2 do Uchwały nr / / 18
Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim
z dnia 30 sierpnia 2018 roku**

**Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla części Konstantynowa Łódzkiego**

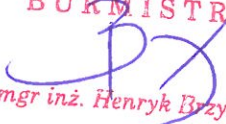
Zgodnie z wymogami art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz., 1073, poz. 1566, poz. 1496), Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim nie dokonała rozstrzygnięć, ponieważ w wyznaczonym w ogłoszeniu terminie, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi nie wpłynęły żadne uwagi do wyłożonego projektu planu.


BURMISTRZ
mgr inż. Henryk Brzyszczyk

**Załącznik Nr 3 do Uchwały nr / / 18
Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim
z dnia 30 sierpnia 2018 roku**

**Rozstrzygnięcie
Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim
w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury
technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad 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, poz. 1566, poz. 1496), Rada Miejska w Konstancynie Łódzkim stwierdza, że po uprawomocnieniu się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Konstancynowa Łódzkiego, zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, ustalenia planu nie będą generować wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

BURMISTRZ

mgr inż. Henryk Brzyszczyński