

UCHWAŁA NR LII/454/22
RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM

z dnia 29 września 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 1005 i 1079) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z Uchwałą nr XXVII/236/20 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 26 listopada 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia 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 – **Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkim uchwala, 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 wrysem ze Zmiany **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Konstancynów Łódzki**;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - 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;
- 4) danymi przestrzennymi tworzonymi dla planu, zapisanymi w postaci elektronicznej – stanowiącymi załącznik nr 4 do uchwały.

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

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy na odległość do 1,2 m: schodów, balkonów, tarasów, wykusy, windy dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków, zadaszeń itp. przy czym nie dotyczy to obiektów małej architektury;

- 4) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;
- 5) obiektach budowlanych funkcjonujących sezonowo - należy przez to rozumieć w szczególności: ogródki gastronomiczne, kioski, altany, pawilony sprzedaży, wystawiennicze i inne, o powierzchni każdego z nich nie większej niż 30 m², wysokości do najwyższego punktu przekrycia dachu do 4 m i lokalizowanie na nie dłużej niż 6 miesięcy;
- 6) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) podstawowym przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który - w wyniku realizacji ustaleń planu - dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, i któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu;
- 8) uzupełniającym przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, przy czym powierzchnia (zabudowy na danej działce budowlanej oraz powierzchnia użytkowa w przypadku lokali wbudowanych) realizowana w ramach przeznaczenia uzupełniającego stanowi nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy możliwej do zrealizowania na działce budowlanej;
- 9) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący integralną część jego ustaleń, określony w § 1 uchwały;
- 10) strefie ochronnej od linii elektroenergetycznej 15 kV - należy przez to rozumieć strefę wynikającą z przepisów z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych oraz ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy; z chwilą przekroczenia dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku dla linii elektroenergetycznej obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska oraz budownictwa;
- 11) terenie - należy przez to rozumieć wydzieloną w planie jednostkę o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 12) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim.

§ 4. 1. W planie określa się:

- 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;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się z uwagi na niewystępowanie na obszarze objętym planem:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) zasad ochrony zabytków, dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 5) symbol literowy określający przeznaczenie terenu;
- 6) działki, które bez połączenia z działkami sąsiednimi nie mogą stanowić samodzielnych nieruchomości budowlanych ze względu na szerokość;
- 7) działki, które bez połączenia z działkami sąsiednimi nie mogą stanowić samodzielnych nieruchomości budowlanych ze względu na wielkość.

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

§ 6. Ustala się następujące oznaczenia określające podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **UMN** - tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **KDZ** - teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 4) **KDL** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 5) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne dla całego obszaru**

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) realizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych w pasie pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu,

- c) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,
 - d) ustalenia pkt 1 ppkt c nie dotyczą obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania, związanych z prowadzeniem prac budowlanych,
 - e) możliwość zagospodarowania działek powstałych przed wejściem w życie planu, jeżeli ich cechy geometryczne; dostęp do drogi publicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych,
 - f) dla działek niezainwestowanych nieposiadających dostępu do drogi publicznej bezpośredniego lub przez drogę wewnętrzną, zagospodarowanie łącznie z działkami posiadającymi taki dostęp,
 - g) działki oznaczone graficznie na rysunku planu wskazane do połączenia (szraf czarny i czerwony) nie mogą być zabudowane jako odrębne samodzielne nieruchomości budowlane. Plan dopuszcza realizację zabudowy pod warunkiem połączenia tej działki w jedną nieruchomość z działką sąsiednią;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) realizację zewnętrznych części budynków z zakazem użycia materiałów z tworzyw sztucznych typu „siding”,
 - b) realizację budynków gospodarczych i garaży wolnostojących o formach architektonicznych, wykończeniu elewacji i kolorystyce nawiązujących do budynku podstawowego;
- 3) w zakresie zagospodarowania jako przestrzenie publiczne wskazuje się tereny oznaczone KDZ, KDL, KDD: z zagospodarowaniem w sposób umożliwiający swobodne poruszanie się osobom niepełnosprawnym ruchowo,
- 4) realizację zabudowy w oparciu o wskaźniki intensywności zabudowy określone w Rozdziale 5 za wyjątkiem obiektów określonych według przepisów odrębnych.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - za wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej terenów MN i UMN - obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 401 Niecka Łódzka, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 5) w zakresie melioracji:
 - a) możliwość przebudowy urządzeń melioracji szczegółowych pod warunkiem zapewnienia prawidłowego funkcjonowania tych urządzeń na terenach sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) realizację inwestycji na działkach, na których występują urządzenia melioracyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) sytuowanie budynków nie bliżej niż 1,5 m od krawędzi rowu melioracyjnego.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) przestrzeganie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów znajdujących się w strefie ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV o szerokości 12 metrów, tj. po 6 metrów w obie strony od osi, z zakazem sytuowania w strefie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, oraz zakazem nasadzeń drzew;
- 2) dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych w indywidualnych przypadkach, z uwzględnieniem norm i przepisów odrębnych;
- 3) zniesienie stref ochronnych pokazanych na rysunku planu, w przypadku skablowania linii bądź jej likwidacji.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 10.1. Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną obszaru za pośrednictwem istniejących dróg publicznych: wojewódzkiej nr 710, gminnych nr 108605E i nr 108660E znajdujących się poza obszarem objętym planem.

2. Ustala się możliwość wydzielania nowych dróg wewnętrznych przy zachowaniu ustaleń:

- 1) szerokość wynoszącą co najmniej 5 m, z nieprzekraczalną linią zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) jako włączonych do istniejącego układu dróg publicznych ze ścięciem narożników o wymiarach 5 m x 5 m, a w przypadku gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne nie jest możliwe - jako zakończonych placem do zawracania o wymiarach 12 m x 12 m;
- 3) możliwość realizowania nadziemnych oraz podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zachowanie istniejących dróg wewnętrznych oraz istniejących dojazdów, nieoznaczonych na rysunku planu.

4. Zagospodarowanie terenów dróg w sposób umożliwiający dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami.

5. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 3 miejsca przeznaczone na postój pojazdów, 1 miejsce postojowe należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym.

§ 11. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy zbiorczej, poszerzenie pasa drogowego;
- 2) szerokość w granicy obszaru objętego planem od 3 m do 6 m, stanowi fragment drogi o docelowej szerokości 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zagospodarowanie łączne z częścią drogi znajdującej się poza obszarem objętym planem, z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;

- 4) w ramach zagospodarowania terenu ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 12. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 21 m do 27 m, z poszerzeniem w części północnej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w ramach zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) szerokość pasa jezdnego 8 m,
 - b) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych funkcjonujących sezonowo, w odległości minimum 5 m od pasa jezdnego;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10 % powierzchni działki budowlanej;
 - d) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. Dla terenów oznaczonych symbolami **2.KDL** i **3.KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, z poszerzeniami o wymiarach 5 m x 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w ramach zagospodarowania terenu ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.KDD**, **2.KDD**, **3.KDD**, **4.KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, z poszerzeniami o wymiarach 5 m x 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) droga 4.KDD zakończona placem do zawracania o wymiarach 12,5 m x 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w ramach zagospodarowania terenu ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej, po jej rozbudowie;
- 2) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wód, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 16. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie;

- 2) możliwość lokalizacji przepompowni ścieków;
- 3) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych w miejscu ich wytwarzania, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczać będą wartości dopuszczalne, określone w przepisach odrębnych;
- 4) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i ziemi;
- 5) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej istnieje możliwość stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych, z docelowym obowiązkiem podłączenia do kanalizacji sanitarnej;
- 6) możliwość stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków, poza terenami zmeliorowanymi, w oparciu o przepisy odrębne.

§ 17. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) możliwość odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej rozbudowie;
- 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działce budowlanej, przy zastosowaniu rozwiązań minimalizujących utratę naturalnej retencji oraz spowalniających odpływ odprowadzanych wód, lub poprzez budowę zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) oczyszczanie ścieków opadowych według przepisów odrębnych.

§ 18. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 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.

§ 19. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie za pośrednictwem elektroenergetycznych linii średniego napięcia 15 kV;
- 2) przyłączenie indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) lokalizację stacji trafo SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, na wydzielonych działkach z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej;
- 4) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych, oraz pozostałych o mocy przekraczającej 100 kW.

§ 20. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- 1) zaopatrzenie ze źródeł lokalnych bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych, oraz pozostałych o mocy przekraczającej 100 kW.

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) możliwość rozbudowy istniejącego układu sieciowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację zbiorników gazowych.

§ 22. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 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

§ 23. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) możliwość przeprowadzenia scalenia a następnie podziału nieruchomości - zgodnie z regulacją wynikająca z przepisów odrębnych oraz z zachowaniem parametrów nowych działek budowlanych, o których mowa w § 25 i § 26, przy zachowaniu warunków określonych w niniejszym rozdziale.

§ 24. 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. Ustala się możliwość dokonywania odstępstw od ustalonych w Rozdziale 5 uchwały minimalnych parametrów nowych działek budowlanych o nie więcej niż 5% ich wielkości w przypadkach, kiedy wydzielenie działek o takich parametrach nie jest możliwe.

3. Ustalenia niniejszego rozdziału oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w zakresie parametrów nowych działek budowlanych, nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, wydzielania dróg wewnętrznych, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego i poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

4. Przebieg linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły.

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.MN** do **9.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej,
 - b) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,

- b) dopuszcza się możliwość przebudowy, nadbudowy istniejącej zabudowy, przy spełnieniu ustaleń pkt. 2 i 3,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 0,6;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość:
 - budynki mieszkalne - nieprzekraczająca 10 m,
 - budynki garażowe i gospodarcze - nieprzekraczająca 5 m,
 - b) dachy:
 - dla budynków mieszkalnych: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: dachy płaskie lub jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości - możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki wynoszącej 700 m²;
- 5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 4, ustala się:
- a) minimalną szerokość frontu działki 18 m,
 - b) minimalną powierzchnię działki 700 m²;
- 6) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych, w tym postojowych i garażowych, dla nowych inwestycji, ustala się:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 2 miejsca na każde mieszkanie,
 - b) dla lokalu użytkowego co najmniej 1 miejsce na każde 30 m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 26. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.UMN** i **2.UMN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) jako przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające - zabudowa garażowa, gospodarcza, wiaty,
 - c) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
- a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się możliwość przebudowy, nadbudowy istniejącej zabudowy, przy spełnieniu ustaleń pkt. 2 i 3,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej,

- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 1,0,
 - f) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi, przy zachowaniu zasady, aby sąsiadujące ze sobą obiekty przylegały wspólną ścianą;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość:
 - budynki mieszkalne i usługowe - nieprzekraczająca 10 m,
 - budynki garażowe, gospodarcze i wiaty - nieprzekraczająca 6 m,
 - b) dachy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
 - dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat: dachy płaskie lub jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości - możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki wynoszącej 1000 m²;
- 5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 4, ustala się:
- a) minimalną szerokość frontu działki 20 m,
 - b) minimalną powierzchnię działki 1000 m²;
- 6) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych i garażowych dla nowych inwestycji, ustala się:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 2 miejsca na każde mieszkanie,
 - b) dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - c) dla inwestycji łączących w sobie więcej niż jedną funkcję - zapewnienie miejsc parkingowych w ilości odpowiedniej dla każdej z nich.

Rozdział 6. Ustalenia końcowe

§ 27. Teren, dla którego plan ustala określone przeznaczenie, może być zagospodarowany, urządzony i użytkowany tymczasowo w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania go zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem.

§ 28. 1. Określa się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu dla terenów oznaczonych MN na 30%.

2. Dla terenów oznaczonych UMN, KDZ, KDL, KDD – powyższej stawki nie ustala się.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Konstancy Nowa Łódzkiego.

§ 30. Dla obszaru objętego niniejszym planem, tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantynowa Łódzkiego przyjętego Uchwałą nr L/520/10 z dnia 25 marca 2010 roku.

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








Wiceprzewodnicząca
Rady Miejskiej
w Konstantynowie
Łódzkim

Elżbieta Jabłońska

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LII/454/22
Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim
z dnia 29 września 2022 r.

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- 
-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 -  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 -  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 -  STREFA OCHRONNA OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
 -  DZIAŁKI, KTÓRE BEZ POŁĄCZENIA Z DZIAŁKAMI SĄSIEDNIMI NIE MOGĄ STANOWIĆ SAMODZIELNYCH NIERUCHOMOŚCI BUDOWLNYCH ZE WZGLĘDU NA SZEROKOŚĆ
 -  DZIAŁKI, KTÓRE BEZ POŁĄCZENIA Z DZIAŁKAMI SĄSIEDNIMI NIE MOGĄ STANOWIĆ SAMODZIELNYCH NIERUCHOMOŚCI BUDOWLNYCH ZE WZGLĘDU NA WIELKOŚĆ

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- | |
|----|
| MN |
|----|

 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- | |
|-----|
| UMN |
|-----|






 TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- | |
|-----|
| KDZ |
|-----|

 TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
- | |
|-----|
| KDL |
|-----|

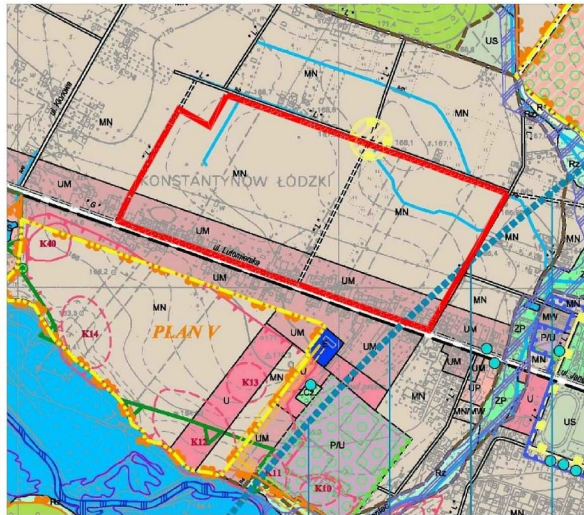
 TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
- | |
|-----|
| KDD |
|-----|

 TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ

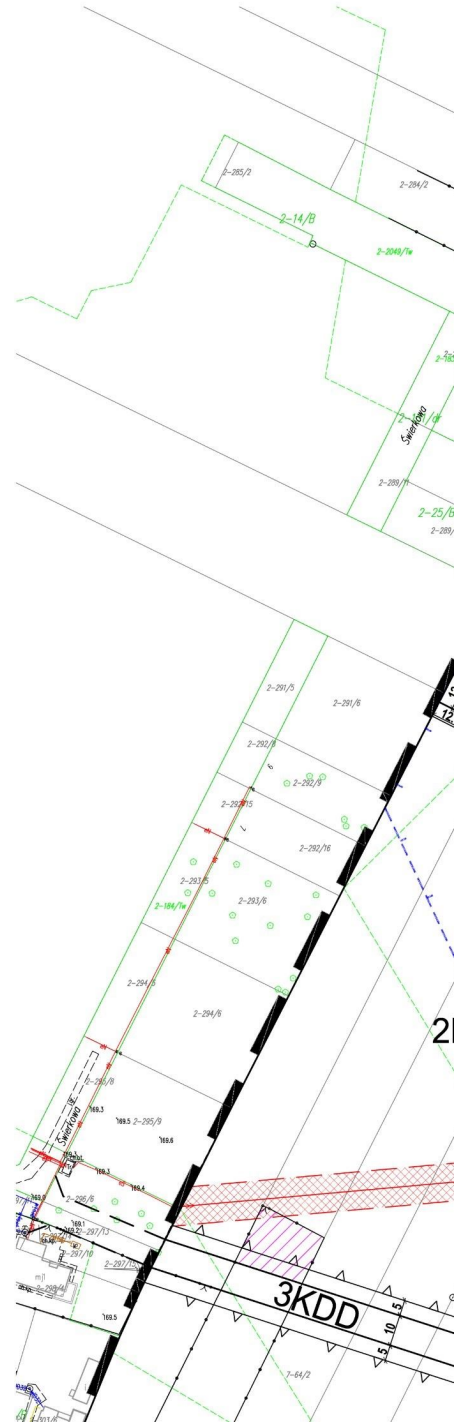
OZNACZENIA INFORMACYJNE

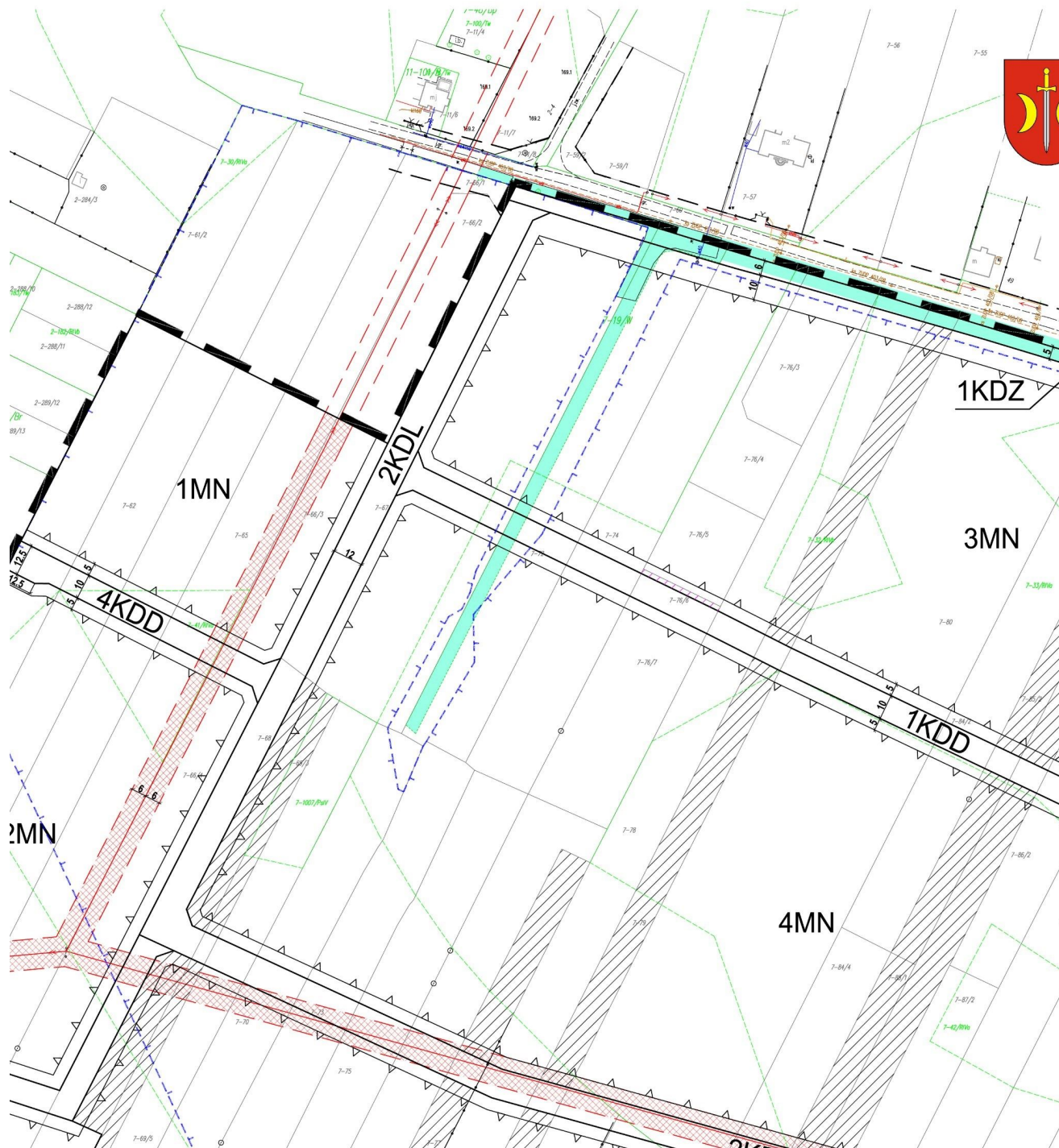
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY DRÓG POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
-  RÓW MELIORACYJNY
-  GRANICE TERENÓW ZMELIOROWANYCH
-  NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
-  STREFA OCHRONNA OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA
KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PANU
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- UM TERENY USŁUG Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI MIESZKANIOWEJ
- TERENY RZEK, CIEKÓW WODNYCH, ROWÓW MELIORACYJNYCH
- TERENY DRÓG ISTNIEJĄCYCH WRAZ Z KLASĄ DROGI:
"L" DROGA KLASY LOKALNEJ
"Z" DROGA KLASY ZBIORCZEJ
"G" DROGA KLASY GŁÓWNEJ
- TERENY DRÓG PROJEKTOWANYCH WRAZ Z KLASĄ DROGI:
"L" DROGA KLASY LOKALNEJ
"Z" DROGA KLASY ZBIORCZEJ
"G" DROGA KLASY GŁÓWNEJ
- CENTRA KONCENTRACJI USŁUG PUBLICZNYCH I KOMERCYJNYCH
- GRANICA ZASIĘGU POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH WYSOKOŚĆ ZABUDOWY I OBIEKTÓW NATURALNYCH W REJONIE PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ (EPLL)
- STREFA POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH WYSOKOŚĆ ZABUDOWY I OBIEKTÓW NATURALNYCH W REJONIE PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ (EPLL)







ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA DLA CZĘŚCI OBSZARU KONSTANTYNOWA

RYСУNEK PLANU

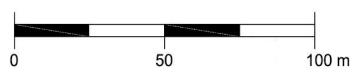
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LII/454/22

Rady Miejskiej w Konstanczyce Łódzkim z dnia 29 września 2022 roku



ODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIA ŁÓDZKIEGO

SKALA 1:1000



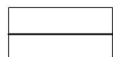


LEGENDA:

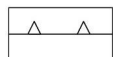
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY



STREFA OCHRONNA OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTOENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV



DZIAŁKI, KTÓRE BEZ POŁĄCZENIA Z DZIAŁKAMI SĄSIEDNIMI NIE MOGĄ STANOWIĆ SAMODZIELNYCH NIERUCHOMOŚCI BUDOWLNYCH ZE WZGLĘDU NA SZEROKOŚĆ



DZIAŁKI, KTÓRE BEZ POŁĄCZENIA Z DZIAŁKAMI SĄSIEDNIMI NIE MOGĄ STANOWIĆ SAMODZIELNYCH NIERUCHOMOŚCI BUDOWLNYCH ZE WZGLĘDU NA WIELKOŚĆ

PRZEZNACZENIE TERENÓW



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ

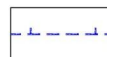
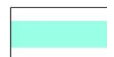
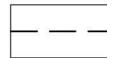


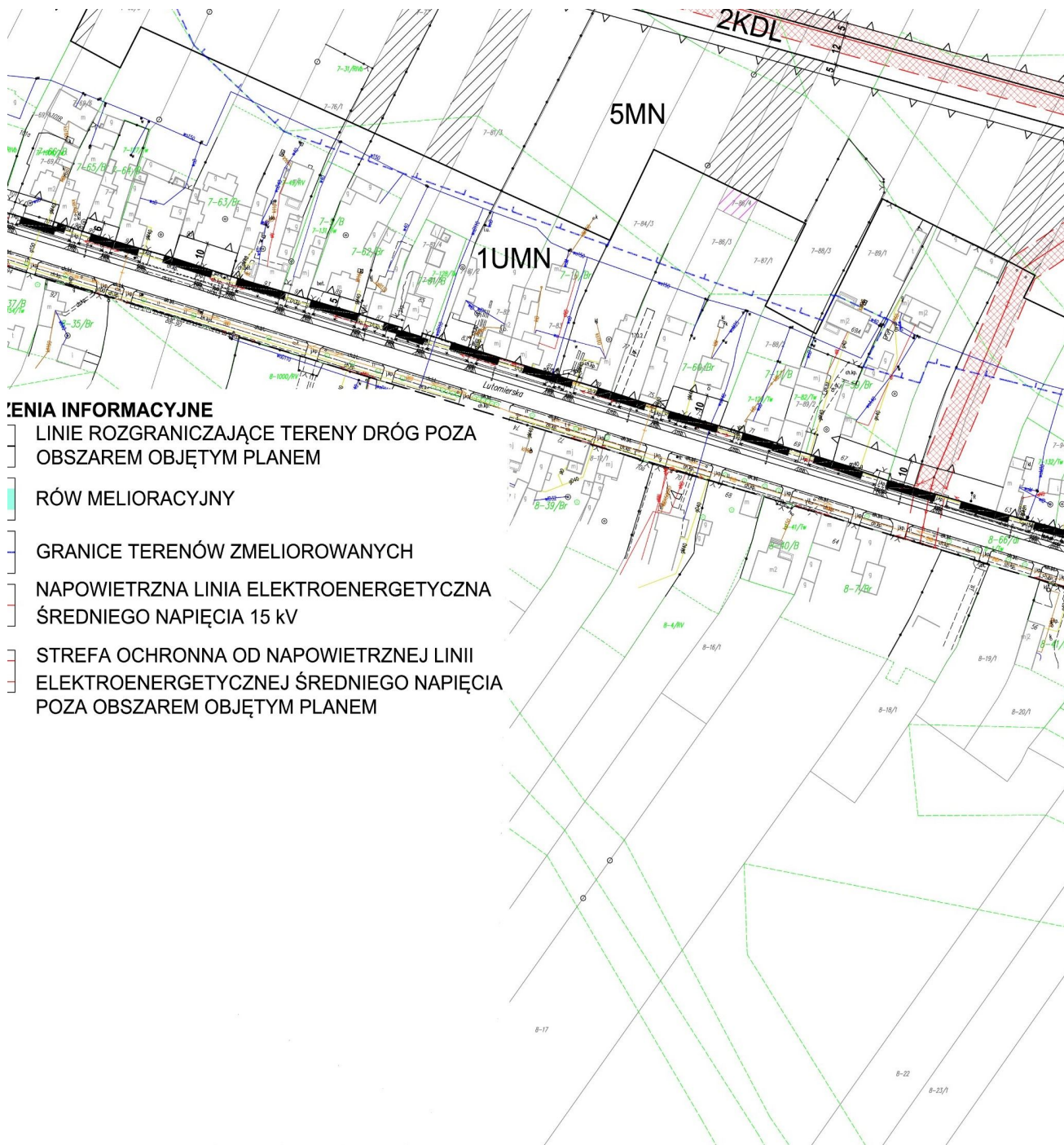
TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ



TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ

OZNACZ





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LII/454/22
Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim
z dnia 29 września 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 1005 i 1079) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkim, po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi uwagami, podtrzymuje stanowisko Burmistrza Konstancynowa Łódzkiego w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wykładanego do publicznego wglądu planu miejscowego, które przedstawiają się następująco:

Procedura pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu od 1 marca 2022 r. do 21 marca 2022 r.

1) Uwaga dotyczy działki nr 103/1.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o możliwość wydzielenia drogi dojazdowej do działki i możliwość podziału tej działki (pow. 3.102 m²) na mniejsze (wydzielenie 3 lub 2 działek z całej powierzchni).

Burmistrz Konstancynowa Łódzkiego nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Obecne ustalenia planu umożliwiają wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości 5 m (§ 10) oraz dokonywania podziałów na nowe działki budowlane (§ 25).

Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkim w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Burmistrza Konstancynowa Łódzkiego.

2) Uwaga dotyczy przesunięcia linii, w której nie można budować przydomowych oczyszczalni ścieków.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o przesunięcie linii, w której nie można budować przydomowych oczyszczalni ścieków poza linie zabudowy budynków od strony Lutomińskiej obowiązującego planu, tak aby istniała możliwość budowy przydomowych oczyszczalni ścieków dla obecnie istniejących budynków mieszkalnych.

Burmistrz Konstancynowa Łódzkiego nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: W celu ewentualnego przesunięcia zasięgu terenów zmeliorowanych, Burmistrz wystąpił o opinię do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sieradzu. Organ wyraża opinię, iż nie ma możliwości przesunięcia urządzeń melioracji wodnych - sieci drenarskiej. Na wniosek właścicieli można je przebudować zgodnie z obowiązującymi zapisami ustawy Prawo wodne, a właściciele gruntów stanowią jednocześnie właściciele urządzeń wodnych.

Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkim w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Burmistrza Konstancynowa Łódzkiego.

Procedura drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu od 17 maja 2022 r. do 6 czerwca 2022 r.

Ze względu na brak wniesienia uwag do projektu planu, Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkim nie podejmuje się rozstrzygnięć związanych z nieuwzględnionymi uwagami do projektu

planu, o których mówi art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LII/454/22
Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim
z dnia 29 września 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Konstantynowie 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 2022 r. poz. 503), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 1005 i 1079), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634, 1692, 1725 i 1747) po zapoznaniu się z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego, Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim postanawia, co następuje:

§ 1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego, będą realizowane i finansowane ze środków budżetu Gminy, tj. środków własnych Gminy oraz z pozyskanych funduszy zgodnie z przepisami odrębnymi.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LII/454/22
Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim
z dnia 29 września 2022 r.
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**