

**UCHWAŁA NR LII / 454 / 22**  
**RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM**  
**z dnia 29 września 2022 roku**

**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, wykuszy, 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 m<sup>2</sup>, 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 Konstancynie 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 jezdni 8 m,
  - b) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych funkcjonujących sezonowo, w odległości minimum 5 m od pasa jezdni;
  - 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 ciepłą 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup> 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 Konstanytowna Łódzkiego.

**§ 30.** Dla obszaru objętego niniejszym planem, tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstanytowna 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**