

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM
z dnia roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego przy ulicy S. Moniuszki i Młynarskiej, w obrębie K-12**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr IV/24/24 Rady Miejskiej w Konstantinowie Łódzkim z dnia 27 czerwca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego, stwierdzając że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantinów Łódzki, przyjętego uchwałą nr LI/389/14 Rady Miejskiej w Konstantinowie Łódzkim z dnia 30 października 2014 roku, zmienionego uchwałą nr XXXVII/293/17 Rady Miejskiej w Konstantinowie Łódzkim z dnia 7 września 2017 r., Rada Miejska w Konstantinowie Łódzkim uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego przy ulicy S. Moniuszki i Młynarskiej, w obrębie K-12, zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000 - załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) dane przestrzenne - załącznik Nr 2 do uchwały.

3. Nie sformułowano rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – zadania takie nie występują.

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

§ 2.1. Uchwala dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale nr IV/24/24 Rady Miejskiej w Konstantinowie Łódzkim z dnia 27 czerwca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. Z uwagi na brak występowania problematyki plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) symbole przeznaczenia terenu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych:

- 1) granica strefy sanitarnej od cmentarza – 50 metrów;
- 2) granica strefy sanitarnej od cmentarza – 150 metrów;
- 3) obszar szczególnego zagrożenia powodzią - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1%;
- 4) obszar szczególnego zagrożenia powodzią - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 10%.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 5. Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony symbolem 1MW-U;
- 2) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem 1ZN.

§ 6.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu z zakazem przekraczania jej budynkami, z wyjątkiem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów, pochylni, murków oporowych dla których zastosowanie mają przepisy odrębne;
- 3) usługach publicznych – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, urządzenia, instalacje lub pomieszczenia związane z nauką, oświatą, wychowaniem, działalnością kulturalną, zdrowiem, opieką społeczną i socjalną, administracją publiczną, sportem i rekreacją, ochroną zdrowia.

2. Pozostałe pojęcia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

3. Ustalenia planu określające zasady i warunki sytuowania obiektów budowlanych, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane nie dotyczą obiektów małej architektury.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu

§ 7.1. Nie określa się cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji.

2. Ustala się teren 1ZN jako teren istniejącej zieleni naturalnej z zakazem lokalizacji nowych obiektów budowlanych z wyłączeniem podziemnych i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych.

3. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.

4. Ustala się zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym.

5. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8.1. Ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi.

2. Ustala się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Dla terenu 1MW-U ustala się klasyfikację ochrony akustycznej jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

4. Zmiany stosunków gruntowo-wodnych nie mogą negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych powinien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

5. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 „Niecka Łódzka”.

Rozdział 4

Granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

§ 9. W granicach planu wstępują obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącej 1% i 10% dla których zastosowanie mają nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu 1MW-U:

- 1) powierzchnia działek nie mniejsza niż 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi w przedziale od 80° do 100°.

Rozdział 6

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11.1. W strefach sanitarnych od cmentarza w odległości do 150 m od terenu cmentarza obowiązują zgodnie z przepisami odrębnymi ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych, w tym zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowywujących artykuły żywności i studni.

2. Cały obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Łódź, w których obowiązują ograniczenia wysokości obiektów naturalnych i sztucznych zgodnie

z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa.

3. Ograniczenie wysokości, o którym mowa w ust. 2 obejmuje również kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia umieszczane na obiekcie.

4. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, wynikający z przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa.

Rozdział 7

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 12.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MW-U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. W granicach terenu 1MW-U ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) budynków garażowych lub gospodarczych;
- 3) usług, w tym usług publicznych;
- 4) obiektów i urządzeń związanych ze sportem i rekreacją, w tym placów zabaw;
- 5) wiat, altan, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. W granicach terenu 1MW-U ustala się zakaz lokalizacji handlu wielkopowierzchniowego.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 1,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6: 10 m;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy budynków garażowych lub gospodarczych: 5 m;
- 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 45° z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych od 25° do 45°.

5. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc do parkowania:

- 1) minimalna ilość miejsc do parkowania dla samochodów, wliczając miejsca w garażach:
 - a) 1 miejsce na lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 80 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 2) dodatkowo jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 200 m² należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

6. Zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc do parkowania może być realizowane za pomocą wyznaczonych miejsc na działce budowlanej lub w garażach na działce budowlanej.

7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

8. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub dokonania podziału po liniach rozgraniczających.

9. Na terenie 1MW-U w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

§ 13.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZN** ustala się przeznaczenie jako teren zieleni naturalnej.

2. W granicach terenu 1ZN obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych z wyłączeniem podziemnych i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych.

3. Na terenie 1ZN w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

Rozdział 8

Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez istniejące drogi graniczące z obszarem planu.

§ 15.1. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i planowany system uzbrojenia terenów powiązany z istniejącym układem zewnętrznym.

2. Ustala się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;
- 3) jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się możliwość lokalizacji i wykorzystywania indywidualnych ujęć wody.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;
- 2) możliwość zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, powierzchniowo po terenie działki lub poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników, studni chłonnych, odprowadzanie do rzeki lub rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość wykorzystywanie wód opadowych lub roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie z sieci gazowej;

2) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się zaopatrzenie z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła spełniających przepisy odrębne i normy w zakresie emisji spalin oraz z odnawialnych źródeł energii, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

10. Ustalona maksymalna wysokość zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

11. Ustala się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wraz z magazynami energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW z zastrzeżeniem ust. 12 i 13.

12. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru wyłącznie jako mikroinstalacje.

13. Ustala się zakaz lokalizacji biogazowni.

14. Ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9

Ustalenia końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Konstantynowa Łódzkiego.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Konstantynowie Łódzkim