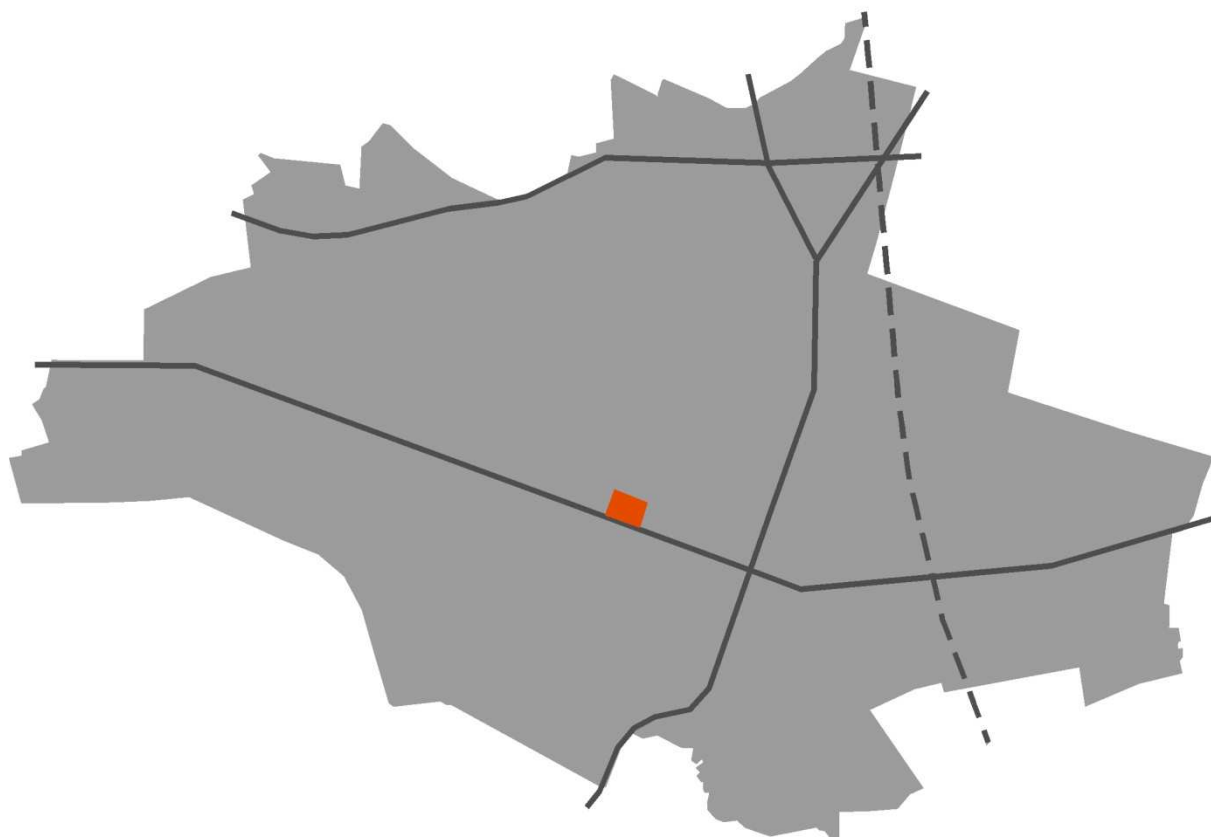


# Konstantynów Łódzki



## Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego



**OPUBLIKOWANY**

**W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO**

**Z DNIA**

**POZYCJA .**

**UCHWAŁA NR ..... / ..... / 2018**  
**RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM**  
**z dnia ..... 2018 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 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349 i poz. 1432) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i 3, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i poz. 1566, z 2018 r. poz. 1496 i 1544) oraz zgodnie z Uchwałą nr XXX/239/17 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 16 lutego 2017 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynów Łódzki, przyjętej Uchwałą nr LI/398/14 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 30 października 2014 r., wraz ze zmianą przyjętą Uchwałą nr XXXVI/293/17 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 7 września 2017 r., **Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkim uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, położonego przy Placu Wolności na działce ewidencyjnej nr 103/2 w obrębie K-10 stanowiącej Park z przyległym pasem drogowym, zatwierdzonego Uchwałą nr L/524/10 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 25 marca 2010 r., zwaną dalej planem, składającą się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem nr 3 do uchwały.

**2.** Granice obszaru objętego planem, określone w załączniku graficznym do Uchwały nr XXX/239/17 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 16 lutego 2017 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, wyznaczają:

- 1) **od północy** – północna granica działki o numerze ewidencyjnym 103/2 w obrębie K-10;
- 2) **od zachodu** – zachodnia granica działki o numerze ewidencyjnym 103/2 w obrębie K-10;

- 3) **od południa** – południowa granica działki o numerze ewidencyjnym 103/2 w obrębie K-10, zlokalizowana wzdłuż ul. Jana Pawła II;
- 4) **od wschodu** – wschodnia granica działki o numerze ewidencyjnym 103/2 w obrębie K-10.

3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uregulowanie kwestii związanych z:

- 1) ustaleniem przeznaczenia terenów oraz zasad ich zabudowy i zagospodarowania zgodnie z polityką zrównoważonego rozwoju;
- 2) stworzeniem podstaw materialno-prawnych do wydawania decyzji administracyjnych;
- 3) ochroną interesu publicznego, w zakresie komunikacji, inżynierii oraz ochrony środowiska i ładu przestrzennego.

§2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę, której nie mogą przekroczyć zewnętrzne ściany budynków, linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, stacji transformatorowych oraz elementów wysuniętych poza obrys budynku na odległość nie większą niż 3,0 m: tarasów i elementów wejść do budynku, np. schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstanytowna Łódzkiego, położonego przy Placu Wolności na działce ewidencyjnej nr 103/2 w obrębie K-10 stanowiącej Park z przyległym pasem drogowym, będącą przedmiotem niniejszej uchwały Rady Miejskiej w Konstanytownie Łódzkim, zgodnie z § 1 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 4) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje lub będzie dominować na danym terenie, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie mniej niż 70 % powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich nadziemnych kondygnacji istniejących i projektowanych budynków na działce budowlanej;
- 6) **procencie powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w % stosunek sumy powierzchni zabudowy, do której wlicza się powierzchnię wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej w obrębie terenu, do powierzchni lub części powierzchni tej działki budowlanej położonej w granicach przedmiotowego terenu;
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz obowiązujące przepisy aktów prawa miejscowego i ostateczne decyzje administracyjne;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, oznaczony symbolem literowym i liczbowym, dla którego określono ustalenia szczegółowe;
- 9) **terenowych urządzeniach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć niekubaturowe obiekty usytuowane na wolnym powietrzu, pełniące funkcje sportowe, rekreacyjne i rozrywkowe;

- 10) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim dotyczącą zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru określonego w § 1 ust. 1 i 2 uchwały;
- 11) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska o ponadnormatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego;
- 12) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmują nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**

**§ 3. 1.** Dla całego obszaru objętego niniejszą uchwałą plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające terenów oraz linie rozgraniczające teren 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) wskaźniki zagospodarowania terenu, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość budowli, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości.

**2.** Plan nie ustala:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania 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;
- 4) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem tożsame z granicami strefy ochrony konserwatorskiej „B”, położone w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych oraz w granicach zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie portu lotniczego Łódź (EPLL) oraz w strefie powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie portu lotniczego Łódź (EPLL);
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wskazane w wybranych miejscach wymiarowanie w metrach;
- 5) symbole wyznaczonych terenów o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 5. W obszarze objętym planem wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, ponumerowane i oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których plan ustala następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) teren publicznej zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP**;
- 2) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDL**;
- 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **3KDD**;

§ 6.1. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

2. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery terenów oznaczonych symbolami literowymi: **ZP**, **KDL** i **KDD**.

**§ 7. Plan ustala następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) plan dopuszcza lokalizację nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) zakaz wznoszenia masztów i wież.

**§ 8. Plan ustala następujące zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, określonych przepisami odrębnymi, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, a w szczególności budowy i przebudowy dróg oraz należących do tych przedsięwzięć urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) plan dopuszcza lokalizację przedsięwzięć, określonych przepisami odrębnymi, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, a w szczególności budowę i przebudowę dróg oraz należących do tych przedsięwzięć urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;

- 4) dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP** obowiązuje stosowanie standardów akustycznych w zakresie ochrony przed hałasem jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 5) na wszystkich terenach objętych planem obowiązuje nakaz ochrony przed zanieczyszczeniami Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka oraz nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów określonych w obowiązujących przepisach związanych z prawem wodnym w zakresie ochrony wód podziemnych;
- 6) w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi oraz ochrony przed wibracjami i polami elektroenergetycznymi, obowiązują wymagania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz zanieczyszczania wód, gleby i ziemi;
- 8) zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu, wód powierzchniowych i rowów, za wyjątkiem niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych zgodnie z zapisami określonymi w uchwale;
- 9) obowiązek uwzględnienia systemu melioracji i urządzeń wodnych (cieki melioracji, rurociągi, sieć drenarska) na działce budowlanej, przy czym na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem – przełożenie, przebudowę, przykrycie lub likwidację zapewniające jego dostosowanie do zagospodarowania i zabudowy realizowanych na działce budowlanej oraz jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) wymóg realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem ochrony zasobów wód powierzchniowych i zasobów wód podziemnych, oraz takiego sposobu realizacji inwestycji, który nie pogorszy istniejących stosunków wodnych na działkach sąsiednich, w tym poprzez: zmianę kierunku i natężenia odpływu wody opadowej i roztopowej, zmianę kierunku odpływu wody ze źródeł, czy odprowadzanie wody oraz ścieków na grunty sąsiednie;
- 11) wymóg retencjonowania czystych wód opadowych i wykorzystania ich do nawodnienia terenów zieleni.

#### **§ 9. Plan ustala następujące zasady w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) na całym obszarze objętym planem obowiązuje strefa ochrony konserwatorskiej „B”, zgodnie z rysunkiem planu, w obrębie której plan ustala:
  - a) obowiązek nadzoru konserwatorskiego w przypadku zmian wystroju przestrzeni publicznej, m.in. budowy i przebudowy budynków i budowli, wyglądu posadzki urbanistycznej,
  - b) nakaz dostosowania budowanych lub przebudowywanych budynków usługowych i budowli związanych z obsługą transportu publicznego w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **3KDD** do ustaleń zawartych w §21 niniejszej uchwały w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy,
  - c) ochronę kompozycji istniejącego układu alejek, ciągów pieszo-rowerowych i placów na terenie oznaczonym symbolem **1ZP**, z dopuszczeniem ich regulacji w zakresie szerokości i drobnych korekt ich przebiegów, a także realizacji nowych powiązań i placów harmonijnie dopełniających, uzupełniających istniejący układ powiązań komunikacyjnych w obszarze parku.

#### **§ 10. Plan ustala następujące granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie portu lotniczego Łódź (EPLL);

- 2) cały obszar objęty planem znajduje się w strefie powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie portu lotniczego Łódź (EPLL);
- 3) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka.

**§ 11. Plan ustala następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

- 1) plan nie wyznacza granic terenów objętych scalaniem i podziałem nieruchomości;
- 2) plan dopuszcza scalanie i podział nieruchomości;
- 3) plan dopuszcza niezależnie od ustaleń szczegółowych dla terenów, wydzielanie niezależnych działek dla sieci, przyłączy, obiektów i urządzeń związanych z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną oraz dojazdów wewnętrznym, jeżeli nie będą naruszone pozostałe ustalenia planu;
- 4) działki przeznaczone do wydzielenia należy wyznaczać równolegle lub prostopadle do wyznaczonych w planie linii rozgraniczających tereny, z tolerancją do 10°.

**§ 12. Plan ustala następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w granicach obszaru objętego planem zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych.**

**§ 13. Plan ustala następujące zasady dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) w obszarze planu przestrzenie publiczne stanowią:
  - a) teren publicznej zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP**,
  - b) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDL**,
  - c) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **3KDD**;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych, oświetlenia, rowów odwadniających, zieleni, pojemników na odpady oraz urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami: **2KDL** i **3KDD** dopuszcza się realizację zieleni przyulicznej, z możliwością realizacji nasadzeń alejowych, a także realizację urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: przystanków komunikacji zbiorowej, ogólnodostępnych pasów postojowych, parkingów, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg;
- 4) na terenach, o których mowa w pkt 1:
  - a) obowiązuje wymóg stosowania jednolitych elementów wyposażenia powtarzalnego, takiego jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice, barierki, słupki, itp.,
  - b) obowiązuje zakaz grodzenia,
  - c) obowiązuje zagospodarowanie i urządzenie nawierzchni w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym.

**§ 14. Inwestycje celu publicznego o charakterze lokalnym w obszarze objętym planem stanowią:**

- 1) przebudowa, rozbudowa, modernizacja dróg publicznych w liniach rozgraniczających następujących terenów:
  - a) terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego symbolem **2KDL**,
  - b) terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego symbolem **3KDD**;
- 2) przebudowa i modernizacja terenu publicznej zieleni parkowej, oznaczonego symbolem **1ZP**;

- 3) przebudowa, rozbudowa, modernizacja oraz skablowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia wraz z niezbędnymi urządzeniami;
- 4) budowa, rozbudowa oraz modernizacja sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, telekomunikacji, ciepłowniczej oraz gazowej wraz z niezbędnymi urządzeniami.

**§ 15. 1. Plan ustala następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej:**

- 1) plan ustala następujące zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze planu, z zastrzeżeniem § 20 i § 21:
  - a) obowiązuje przebudowa, rozbudowa, modernizacja dróg publicznych w liniach rozgraniczających następujących terenów:
    - terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem **2KDL**,
    - terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem **3KDD**,obsługujących komunikacyjnie wyznaczony w planie teren publicznej zieleni parkowej, oznaczony symbolem **1ZP**,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem **2KDL** obowiązuje droga publiczna klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających zmiennej od 22,2 m do 23,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem **3KDD** obowiązuje droga publiczna klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających zmiennej od 22,5 m do 44,9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) na terenie oznaczonym symbolem **1ZP** ustala się możliwość lokalizacji dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych.

**2.** Dojazd do terenu oznaczonego symbolem **1ZP** obowiązuje od terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: **2KDL** i **3KDD**.

**3.** W zakresie wyposażenia terenów w miejsca postojowe dla samochodów plan ustala:

- 1) dla terenu publicznej zieleni parkowej – minimum 3 miejsca parkingowe na teren, zrealizowane na terenach **2KDL** i **3KDD**, w tym jedno 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową,
- 2) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

**§ 16. 1. Plan ustala następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) zaopatrzenie działek budowlanych w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system sieci uzbrojenia technicznego;
- 2) na wszystkich wyznaczonych w planie terenach plan ustala możliwość lokalizacji projektowanych nadziemnych i podziemnych sieci uzbrojenia technicznego;
- 3) na wszystkich wyznaczonych w planie terenach plan ustala możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej, w tym takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, indywidualne źródła energii elektrycznej i ciepła, w tym mikroinstalacje, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych, kontenerowe stacje telekomunikacyjne oraz służące zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i pod warunkiem, że uciążliwość tych obiektów nie będzie wykraczać poza dopuszczalne normy;
- 4) obowiązek lokalizacji projektowanych nadziemnych i podziemnych sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających dróg publicznych, oznaczonych symbolami: **2KDL** i **3KDD**;

- 5) plan dopuszcza budowę obiektów i urządzeń służących zaopatrzeniu w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 6) plan dopuszcza realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

**2. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:**

- 1) obowiązek zaopatrzenia terenu w wodę na cele bytowo-gospodarcze oraz przeciwpożarowe z sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i sieć wodociągową po jej wybudowaniu, zlokalizowaną w liniach rozgraniczających dróg publicznych: klasy lokalnej, oznaczonej symbolem 2KDL i klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem 3KDD, stosownie do potrzeb lokalnych, lub ujęcie wody ze studni głębinowej, w przypadku braku możliwości zaopatrzenia z sieci miejskiej;
- 2) przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej nakazuje się zagwarantowanie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych poprzez: sieć hydrantów, punkty czerpania wody, studnie i zbiorniki wody, w ilości zapewniającej skuteczne podjęcie działań ratunkowo-gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**3. W zakresie odprowadzania ścieków plan ustala:**

- 1) obowiązek odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych docelowo w systemie kanalizacji zbiorczej, poprzez istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej i sieć kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu, zlokalizowaną w liniach rozgraniczających dróg publicznych: klasy lokalnej, oznaczonej symbolem 2KDL i klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem 3KDD;
- 2) nakaz instalowania urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorów i osadników na terenach, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych i roztopowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi;
- 3) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

**4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych plan ustala:**

- 1) retencjonowanie i zagospodarowanie wód deszczowych i roztopowych po uprzednim podczyszczeniu wód odprowadzanych z terenów parkingów i miejsc narażonych na zanieczyszczenia produktami ropopochodnymi – na miejscu, w obrębie terenu, z dopuszczeniem:
  - a) możliwości odprowadzania podczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu (studnie chłonne, rowy wypełnione tłuczniem, realizacja koniecznych utwardzeń terenu w formach zmniejszających stopień uszczelnienia – dla infiltracyjnego rozprowadzania wód opadowych), jeśli warunki terenowe i gruntowo-wodne oraz wymagania jakościowe dla wód podziemnych na to pozwalają,
  - b) możliwości odprowadzania nadmiaru wód niezagospodarowanych do systemu kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) obowiązek stosowania metod utwardzania terenu o jak najniższym stopniu uszczelniania;
- 3) zakazuje się zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

**5. W zakresie elektroenergetyki plan ustala:**

- 1) podstawowe źródła energii elektrycznej stanowią istniejąca sieć napowietrzno – kablowa niskiego napięcia nN;

- 2) zaopatrzenie terenu w energię elektryczną w następujący sposób – z sieci – napowietrznej niskiego napięcia;
- 3) możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną pozyskiwaną z indywidualnych, odnawialnych źródeł energii elektrycznej, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem **1ZP** plan dopuszcza możliwość lokalizacji stacji transformatorowych nN przy linii rozgraniczającej drogi, z zapewnieniem bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

**6.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w energię cieplną z centralnej ciepłowni miejskiej lub układu ciepłowniczego miasta Łódź, w przypadku zaistnienia przesłanek ekonomicznych dla rozbudowy ww. systemów;
- 2) w przypadku braku możliwości włączenia w sieć ciepłowniczą miejską plan dopuszcza możliwość zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z wykorzystaniem bezpiecznych ekologicznie źródeł ciepła, odpowiadającym przepisom z zakresu ochrony środowiska i przepisów energetycznych;
- 3) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu.

**7.** W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia, prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku kolizji istniejącego gazociągu z projektowanym układem komunikacyjnym plan dopuszcza przebudowę i przełożenie gazociągu poza pas jezdni.

**8.** W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i rozbudowywanej sieci telekomunikacyjnej oraz z istniejących i nowych nadawczo – odbiorczych obiektów telekomunikacyjnych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

**9.** W zakresie gospodarki odpadami plan ustala obowiązek ich segregacji i usuwania w ramach komunalnego, zorganizowanego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych.

**§ 17. Plan ustala następujące zasady w zakresie ustaleń dotyczących sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów obowiązuje** – w ramach wszystkich terenów objętych planem zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów, urzędzenia i użytkowania terenów, co nie dotyczy tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów związanego z krótkoterminowymi wydarzeniami, mającymi charakter publiczny i związanymi z działalnością miasta, jego organów, jednostek samorządowych, organizacji społecznych, sportowych, kulturalnych, religijnych i gospodarczych.

**§ 18. Plan ustala następujące zasady dotyczące obronności i bezpieczeństwa państwa** w zakresie zasad przygotowania i przeciwdziałania zagrożeniom zewnętrznym oraz wewnętrznym, a zwłaszcza zagrożeniom bezpieczeństwa i porządku publicznego, katastrofom i klęskom żywiołowym oraz zagrożeniom gospodarczym i ekonomicznym – obowiązuje wymóg dostosowania się do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3.**

## **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW**

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren publicznej zieleni parkowej: zieleń parkowa urządzona, drzewa i krzewy, wody powierzchniowe;
- 1) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne, takie jak place zabaw, siłownie na powietrzu, a także miejsca parkingowe, stacje transformatorowe, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wody powierzchniowe.

**2.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu plan ustala obowiązek ochrony drzew wysokich, z dopuszczeniem wycinki pojedynczych drzew w przypadku potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa publicznego oraz koniecznych zabiegów pielęgnacyjnych i porządkowych.

**3.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu plan ustala:

- 1) maksymalną wysokość terenowych urządzeń sportu i rekreacji oraz budowli, liczoną od poziomu terenu przy urządzeniu lub budowlu do ich najwyższego elementu konstrukcyjnego – nie więcej niż 10,0 m;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 70%.

**4.** W zakresie zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji plan ustala obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy na tereny posesji oraz dojazdy wewnętrzne z terenów oznaczonych symbolami **2KDL** i **3KDD**.

**§ 20. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDL** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, miejsca parkingowe, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, wody powierzchniowe.

**2.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu plan ustala:

- 1) maksymalną wysokość budowli, liczoną od poziomu terenu przy budowlu do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego – nie więcej niż 10,0 m;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 5%.

**§ 21. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDD** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
  - a) dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, miejsca parkingowe, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, wody powierzchniowe,
  - b) budynki usługowe i budowle związane z obsługą transportu publicznego: przystanki komunikacji publicznej, gastronomia, drobne usługi handlu detalicznego – wyłącznie w obszarze ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu plan ustala:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy usługowej, liczoną od poziomu terenu przy budynku do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego – nie więcej niż 7,0 m;
- 2) maksymalną wysokość budowli, liczoną od poziomu terenu przy budowli do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego – nie więcej niż 10,0 m;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy usługowej: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,8;
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowy dla zabudowy usługowej: 80%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 5%;
- 6) stosowanie dachów płaskich oraz dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 15-40°, a także dachów powłokowych wynikających z konstrukcji pokrycia dachowego.

#### **Rozdział 4. USTALENIA KOŃCOWE**

§ 22. W związku z brakiem wzrostu wartości nieruchomości w obszarze objętym planem, plan nie określa stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i poz. 1566, z 2018 r. poz. 1496 i 1544).

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Konstanynowa Łódzkiego.

§ 24. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Konstanynowa Łódzkiego pn. "Plac Wolności" przyjętego Uchwałą nr L/524/10 Rady Miejskiej w Konstanynowie Łódzkim z dnia 25 marca 2010 r.

§ 25. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Konstanynowie Łódzkim.

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