UCHWAŁA NR XXXVI/293/17
RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM

z dnia 7 września 2017 r.

w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynów Łódzki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948, z 2017 r. poz. 730, poz. 935), w związku z art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U z 2017 r. poz. 1073), w związku z Uchwałą nr XVIII/136/16 z dnia 28 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynowa Łódzkiego, **Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim uchwala, co następuje**:

§ 1. 1. Uchwala zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynów Łódzki.

2. Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynów Łódzki, przyjętego Uchwałą nr LI/389/114 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 30 października 2014 roku, obejmuje trzy obszary oznaczone na załączniku nr 3, w granicach administracyjnych miasta.

3. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

1) tekst Studium stanowiący załącznik nr 1;

2) załącznik graficzny Studium pn. „Uwarunkowania rozwoju” w skali 1:10000, stanowiący załącznik nr 2;

3) załącznik graficzny Studium pn. „Polityka przestrzenna i kierunki rozwoju” w skali 1:10000, stanowiący załącznik nr 3;

4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Traci moc Uchwała nr LI/389/14 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 30 października 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynowa Łódzkiego.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Konstantynowa Łódzkiego.

§ 4. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Konstantynowie Łódzkim.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Konstantynowie Łódzkim.

Przewodniczący Rady
Miejskiej
w Konstantynowie
Łódzkim

Robert Bujnowicz

Załącznik Nr 1 do Uchwały nr XXXVI/293/17
Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim
z dnia 7 września 2017 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI

ZMIANA

Wykonawca Studium

Przedsiębiorstwo Zagospodarowania Miast i Osiedli „Teren” Sp. z o.o.
90-006 Łódź, ul. Piotrkowska 118

Zmiany:

ARCADIS Profil Sp. z o.o.
Biuro Ochrony Środowiska i Geologii
ul. Puławska 182
02-670 Warszawa

Zespół projektowy ARCADIS:
mgr inż. Aleksandra Wiszniewska

PPP Architekci T. Brzozowska, A. Tomczak Sp.p.
ul. Przybyszewskiego 176/178
93-120 Łódź

Pracownia Planowania Przestrzennego Teresa Brzozowska
ul. Przybyszewskiego 176/178
93-120 Łódź

2016/2017

PODSTAWA I ZAKRES OPRACOWANIA **7**

ROZDZIAŁ 1. **TOK PRAC NAD STUDIUM** **8**

I. USTALENIA WSTĘPNE 8
I.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynów Łódzki elementem strategicznej polityki rozwoju miasta 8
I.2. Wiodące elementy problematyki Studium miasta Konstantynów Łódzki i jego forma 10
I.3. Zasadnicze elementy toku opracowania Studium 11

UWARUNKOWANIA ROZWOJU **12**

II. ZEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA WPŁYWAJĄCE NA ROZWÓJ MIASTA, W TYM NA JEGO POLITYKĘ RZESTRZENNĄ 12
II.1. Uwarunkowania wynikające z położenia miasta w strukturach ponadlokalnych 12
II.2. Uwarunkowania wynikające z koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania państwa 12
II.2.1. Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju w odniesieniu do regionu łódzkiego 12
II.2.2. Decyzje rządowe stanowiące podstawowe elementy realizacji koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju w odniesieniu do regionu łódzkiego, w tym Konstantynowa Łódzkiego 14
II.3. Uwarunkowania wynikające z planowania strategicznego na poziomie województwa 15
II.3.1. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego 15
II.3.2. Audyt krajobrazowy dla województwa łódzkiego 20
II.3.3. Strategia rozwoju województwa łódzkiego 2020 20
II.3.4. Wojewódzki Program Małej Retencji dla Województwa Łódzkiego 21
II.3.5. Aneks Wojewódzkiego Programu Małej Retencji dla Województwa Łódzkiego 21
II.4. Uwarunkowania wynikające z Planu Rozwoju Lokalnego Powiatu Pabianickiego na lata 2007-2013 22
II.5. Uwarunkowania wynikające z opracowań o charakterze strategicznym i operacyjnym wykonanych dla miasta Konstantynów Łódzki 22
II.5.1. Strategia rozwoju miasta Konstantynów Łódzki 22
II.5.2. Plan Rozwoju Lokalnego na lata 2004-2013 miasta Konstantynów Łódzki 24
II.5.3. Założenia strategii rozwoju turystyki i rekreacji w gminie miejskiej Konstantynów Łódzki, 2004 24
II.5.4. Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych Gminy Konstantynów Łódzki na lata 2014 – 2020 25
II.6. Planowane zagospodarowanie terenów gmin sąsiednich przy granicach miasta Konstantynów Łódzki 26
II.6.1. Miasto Łódź 26
II.6.2. Gmina Pabianice 28
II.6.3. Gmina Lutomiersk 28
II.6.4. Gmina Aleksandrów Łódzki 29
III. WEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA WPŁYWAJĄCE NA ROZWÓJ MIASTA, W TYM NA JEGO POLITYKĘ PRZESTRZENNĄ 30
III.1. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego 30
III.1.1. Rzeźba terenu 30
III.1.2. Budowa geologiczna 32
III.1.3. Wody powierzchniowe 32
III.1.4. Wody podziemne 33
III.1.5. Warunki glebowe i rolnicza przestrzeń produkcyjna 34
III.1.6. Warunki klimatyczne 35
III.1.7. Szata roślinna, w tym leśna przestrzeń produkcyjna 36
III.1.8. Świat zwierzęcy 37
III.1.9. Zasoby przyrodnicze i walory krajobrazowe 37
III.1.10. Jakość środowiska i źródła jego zagrożeń 39
III.2. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej 43

III.3. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia oraz zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia 59
III.3.1. Zjawiska demograficzne 59
III.3.2. Bezrobocie 60
III.3.3. Infrastruktura społeczna 61
III.3.4. Oświata 61
III.3.5. Ochrona zdrowia i opieka społeczna 63
III.3.6. Kultura 63
III.3.7. Bezpieczeństwo publiczne 64
III.3.8. Usługi sportu i rekreacji 65
III.4. Uwarunkowania gospodarcze 66
III.4.1. Rolnictwo 67
III.4.2. Turystyka 68
III.5. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu oraz ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony 69
III.5.1. Struktura użytkowania terenu 69
III.5.2. Funkcja mieszkaniowa 70
III.5.3. Funkcja mieszkaniowo-usługowa 73
III.5.4. Funkcja usług komercyjnych 74
III.5.5. Funkcja przemysłowa i składowo-magazynowa 74
III.5.6. Funkcja produkcji rolnej 75
III.5.7. Usługi publiczne 75
III.5.8. Usługi kultu 75
III.6. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów oraz z wniosków osób prywatnych złożonych do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego 76
III.7. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych 79
III.8. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych 79
III.9. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych 79
III.10. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych 80
III.11. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia 80
III.11.1. Zagrożenie powodziowe 80
III.12. Uwarunkowania wynikające ze stanu infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno–ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami . 81
III.12.1. Zaopatrzenie w wodę 81
III.12.2. Odprowadzanie ścieków 83
III.12.3. Kanalizacja deszczowa 85
III.12.4. Zaopatrzenie w ciepło 87
III.12.5. Zaopatrzenie w gaz 88
III.12.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną 88
III.12.7. Gospodarka odpadami 88
III.13. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji 90
III.13.1. Układ uliczno-drogowy 90
III.13.2. Miejska komunikacja zbiorowa 92
III.13.3. Pasażerska komunikacja autobusowa 92
III.14. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej 92
III.15. Uwarunkowania wynikające z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 92
III.15.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego 93
III.15.2. Uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 98
III.16. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy 101
III.17. Uwarunkowania wynikające z położenia m. Konstantynów Łódzki w sąsiedztwie Portu Lotniczego im. Władysława Reymonta 101

ROZDZIAŁ 2. **ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY 102**

I. PODSTWA I CEL OPRACOWANIA 102
II. ANALIZA DEMOGRAFICZNA 104
II.1. Liczba ludności 104
II.2. Gęstość zaludnienia 106
II.3. Przyrost naturalny 108
II.4. Saldo migracji 109
II.5. Prognozowana liczba ludności 112
III. ANALIZA SPOŁECZNA 113
III.1. Struktura społeczeństwa w gminie Konstantynów Łódzki 113
III.2. Warunki mieszkaniowe 114
III.3. Infrastruktura społeczna 114
IV. ANALIZA BUDŻETU GMINY 116
V. ANALIZA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I PRZYRODNICZEGO 117
V.1. Środowisko przyrodnicze 117
V.1.1. Identyfikacja zasobów środowiska naturalnego 117
V.1.2. Struktura użytkowania terenów 117
V.1.3. Gleby chronione 118
V.1.4. Lasy 118
V.1.5. Zagrożenie powodziowe 119
V.1.6. Jakość środowiska przyrodniczego 119
V.1.7. Wnioski z oceny fizjograficznej terenu 121
V.2. Środowisko kulturowe 122
V.2.1. Zabytki nieruchome 122
V.2.2. Obszary objęte ochroną konserwatorską 122
V.2.3. Stanowiska archeologiczne 122
V.2.4. Wnioski z uwarunkowań kulturowych: 123
VI. SYTUACJA PLANISTYCZNA W GMINIE KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI 124
VII. CHŁONNOŚĆ ZABUDOWY 128
VII.1. Wyznaczenie obszarów o wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w jednostce osadniczej 128
VII.2. Bilans terenów pod zabudowę wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych 128
VII.3. Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę 134
VII.3.1. Chłonność terenów o funkcji mieszkaniowej wyznaczonych w obowiązujących mpzp 134
VII.3.2. Chłonność terenów o funkcji mieszkaniowej wyznaczonych w Studium przyjętym Uchwałą Nr LI/389/14 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 30 października 2014 r. 139
VII.3.3. Chłonność terenów o funkcji mieszkaniowej po zmianie Studium 139
VII.3.4. Chłonność terenów produkcyjnych i usługowych wyznaczonych w obowiązujących mpzp 140
VII.3.5. Chłonność terenów produkcyjnych i usługowych wyznaczonych w Studium przyjętym Uchwałą Nr LI/389/14 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 30 października 2014 r. 141
VII.3.6. Chłonność terenów produkcyjnych i usługowych po zmianie Studium 142
VII.3.7. Łączna chłonność terenów mieszkaniowych, produkcyjnych i usługowych po zmianie Studium 142
VIII. ANALIZA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH PRZEZ MIASTO KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI 143
VIII.1. Analiza kosztów realizacji infrastruktury technicznej 143
VIII.1.1. Analiza kosztów realizacji infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych 143
VIII.1.2. Analiza kosztów jakie musi ponieść gmina na uzbrojenie nowych terenów wyznaczonych w aktualnie obowiązującym Studium 144
VIII.1.3. Analiza kosztów jakie musi ponieść gmina na infrastrukturę techniczną po zmianie Studium 146
VIII.2. Analiza możliwości realizacji przez Gminę infrastruktury technicznej i społecznej 147

ROZDZIAŁ 3. **KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA..... 150**

I. POLITYKA PRZESTRZENNA 150
I.1. Uwagi ogólne i przesłanki do założeń rozwoju miasta 150
I.2. Cele polityki przestrzennej Konstantynowa Łódzkiego i ich odzwierciedlenie w Studium 150
I.3. Generalne kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta 151
II. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY, W PRZEZNACZENIU TERENÓW ORAZ KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY 152
II.1. Strefy funkcjonalne i zasady ich zagospodarowania 152
II.1.1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna stref przyrodniczych 155
II.1.2. Zasady zagospodarowania stref przyrodniczych 156
II.1.3. Struktura funkcjonalno-przestrzenna strefy śródmiejskiej 160
II.1.4. Zasady zagospodarowania strefy śródmiejskiej 161
II.1.5. Struktura funkcjonalno-przestrzenna stref podmiejskich 164
II.1.6. Zasady zagospodarowania stref podmiejskich 166
II.1.7. Struktura funkcjonalno-przestrzenna stref rozwoju zabudowy mieszkaniowej 168
II.1.8. Zasady zagospodarowania stref rozwoju zabudowy mieszkaniowej 169
II.1.9. Struktura funkcjonalno-przestrzenna stref rozwoju aktywności gospodarczej 174
II.1.10. Zasady zagospodarowania stref rozwoju aktywności gospodarczej 174
III. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 177
III.1. Obszary i obiekty objęte ochroną 177
III.2. Strefy ograniczenia lub zakazu zainwestowania związane z możliwością wystąpienia naturalnych katastrof 178
III.3. Strefy ograniczenia lub zakazu zainwestowania związane z potencjalnym lub rzeczywistym przekroczeniem dopuszczalnych standardów jakości środowiska 179
III.4. Zasady kształtowania środowiska na obszarach nieobjętych ochroną 180
IV. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO 181
IV.1. Obszarowa ochrona zabytków 182
IV.2. Ochrona prawna pojedynczych obiektów 184
IV.3. Promocja walorów zabytkowych 185
IV.4. Parki kulturowe 186
IV.5. Wytyczne z programów wyższego rzędu 186
V. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI 186
V.1. Układ uliczno-drogowy 187
V.2. Wymagania postojowe 188
V.3. Komunikacja zbiorowa 188
VI. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ 189
VI.1. Zaopatrzenie w wodę 189
VI.2. Odprowadzanie ścieków 191
VI.3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych 192
VI.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, usługi telekomunikacyjne 194
VI.4.1. Energia elektryczna 194
VI.4.2. Gazownictwo 194
VI.4.3. Ciepłownictwo 194
VI.4.4. Telekomunikacja 195
VI.4.5. Gospodarka odpadami 195
VII. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO 196
VII.1. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1. ustawy z dnia 27.03. 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 196
VII.2. Obszary lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym 196
VIII. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MPZP NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2 ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH 197

IX. INSTRUMENTALIZACJA WDRAŻANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA OKREŚLONEJ W STUDIUM 198
X. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ 201
XI. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH 202
XI.1. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią 202
XI.2. Obszary osuwania się mas ziemnych 204
XII. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY 204
XIII. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ. U. NR 41, POZ. 412 Z PÓŹN. ZM.). 204
XIV. GRANICE TERENÓW OCHRONNYCH I ICH STREF OCHRONNYCH. 204
XV. KIERUNKI DZIAŁAŃ W ZAKRESIE OBRONNOŚCI PAŃSTWA I OBRONY CYWILNEJ 205
XVI. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI 205
XVII. INNE OBSZARY PROBLEMOWE 206
XVII.1. Tereny zmeliorowane 206
XVII.2. Tereny wokół Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta 206
XVIII. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII (W TYM O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW), A TAKŻE ICH STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU 207
XIX. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM Z UZASADNIENIEM PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ 208

PODSTAWA I ZAKRES OPRACOWANIA

Przedmiotem niniejszego opracowania jest wykonanie *kolejnej* zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynów Łódzki.

Podstawą opracowania jest ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. *(Dz. U. z 2017 r. poz.1073).*

Zgodnie z przewidzianą w ustawie procedurą planistyczną, *Uchwałą **nr XVIII/136/16 z dnia 28 stycznia 2016 r.** Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim przystąpiła do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynów Łódzki przyjętego uchwałą Nr LI/389/14 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 30 października 2014 r.*

Zakres Studium określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. *(tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz.1073).*

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233) dopuszcza wykonanie rysunku projektu Studium na mapach topograficznych w skali od 1:5000 do 1:25 000. Niniejsze Studium dla miasta Konstantynów Łódzki, zgodnie z umową, zostało wykonane na mapie w skali 1: 10000.

*Zakres niniejszej zmiany Studium został określony w Uchwale nr XVIII/136/16 **o** przystąpieniu do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynów Łódzki. Przedmiotem zmiany Studium zgodnie z § 1 ww. uchwały są zmiany w 3 obszarach miasta w rejonie: ul. Spółdzielczej, ul. Nadrzecznej oraz ul. Lutomierskiej. Granice tych obszarów określa załącznik Nr 1 do Uchwały nr XVII/136/16.*

Wprowadzenie zmian będzie polegało na dostosowaniu parametrów zabudowy do przewidywanych zamierzeń inwestycyjnych w tych trzech obszarach oraz zamiany przeznaczenia terenów obecnie wskazanych w studium pod zabudowę mieszkaniową na tereny usługowe (rej. ul. Lutomierskiej).

Zgodnie z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadzonej ustawą o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r., opracowano analizę potrzeb i możliwości rozwoju miasta Konstantynów Łódzki, która stanowi element opracowania uwarunkowań rozwoju miasta. Została ona opracowana dla całego obszaru miasta Konstantynowa Łódzkiego, w oparciu o art. 10 ust. 1 pkt 7 i ust. 2 pkt. 1 oraz art. 10, ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 1. TOK PRAC NAD STUDIUM

I. USTALENIA WSTĘPNE

I.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynów Łódzki elementem strategicznej polityki rozwoju miasta

Celem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest określenie polityki przestrzennej miasta Konstantynów Łódzki jako wyrazu świadomej działalności podmiotu publicznego — samorządu lokalnego — w odniesieniu do przestrzeni podlegającej jego jurysdykcji. Studium jest ustawowo usankcjonowanym elementem planowania strategicznego związanym z ustaleniem ram przestrzennych dla przyszłego rozwoju i funkcjonowania miasta, co stanowi główne zadanie planowania urbanistycznego, w nurcie którego umieszczone jest Studium.

W art. 9 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono, że „w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwanego dalej Studium".

Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim *podejmowała trzykrotnie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany* Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynów Łódzki. Wzrastający zakres kompetencji i odpowiedzialności samorządu lokalnego szczególnie w zakresie:

- ustanawiania prawa miejscowego,
- pozyskiwania środków finansowych i dysponowania nimi na różnorodne cele,
- uczestniczenia w sprawowaniu władzy publicznej,

wymaga posiadania przez samorząd przyjętej wizji rozwoju i ustalonego sposobu jej osiągania, zawartej w dokumencie określanym mianem strategii rozwoju. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2 kwietnia 1997 roku w sposób jednoznaczny określa (w art. 16 lit. j), że „Przysługującą mu w ramach ustaw istotną część zadań publicznych samorząd wykonuje w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność". Stąd w konsekwencji zapis art. 166 ust. 1 mówiący, że „Zadania publiczne służące zaspokajaniu potrzeb wspólnoty samorządowej są wykonywane przez jednostkę samorządu terytorialnego jako zadania własne" oraz ust 2, że „Jeżeli wynika to z uzasadnionych potrzeb państwa, ustawa może zlecić jednostkom samorządu terytorialnego wykonywanie innych zadań publicznych ...".

Proces transformacji, kształtowania systemu gospodarczego powoduje, że w miejsce scentralizowanego systemu planowania i zarządzania, w coraz większym stopniu dochodzą do głosu prawa gospodarki rynkowej, a ciężar zarządzania (a nie wyłącznie administrowania) gminą (stanowiącą podstawową jednostkę samorządu terytorialnego) zaczyna spoczywać na samorządzie lokalnym, a nie na zhierarchizowanym układzie branżowym i podległości administracyjnej.

Ze względu na powyższe okoliczności powszechną staje się reguła podejmowania przez samorządy planowania strategicznego.

Uznaje się, że na całość strategii rozwoju miasta składają się dwa dokumenty o charakterze komplementarnym:

- strategia rozwoju o przewadze problemów społeczno-gospodarczych,
- strategia rozwoju o przewadze problemów przestrzenno-funkcjonalnych w formie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Strategia Rozwoju Miasta została opracowana w 2002 r. (tj. po opracowaniu pierwszej edycji Studium dla Konstantynowa Łódzkiego). W niniejszej zmianie Studium wykorzystano jej ustalenia oraz zadania inwestycyjne określone w Planie Rozwoju Lokalnego na lata 2004-2013 Miasta Konstantynów Łódzki oraz kierunki rozwoju dla poszczególnych dziedzin określone w Gminnym planie gospodarki odpadami i Gminnym programie ochrony środowiska, Strategii integracji i rozwiązywania problemów społecznych na lata 2007-2013 oraz Strategii rozwoju turystyki i rekreacji w gminie.

W Studium jako wiążące ustalenie przyjęto (już na samym wstępie podejmowanych prac) zasadę współzależności polityki przestrzennej z ogólną polityką rozwoju miasta na tle Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej uznając, że:

- polityka przestrzenna miasta nie jest bytem samoistnym, w tym jego zainwestowanie, użytkowanie terenów, funkcjonowanie struktur przestrzennych, zaszłości historyczne, warunki środowiska przyrodniczego i kulturowego, stan ekonomiki, warunków społecznych, relacje z obszarami zewnętrznymi, ogólna kondycja państwa i jego polityki odnoszące się do miasta i regionu jego oddziaływania - stąd cały szereg elementów wspólnych z innymi dokumentami kształtującymi rozwój miasta;
- działalność związana z kształtowaniem optymalnych warunków zagospodarowania przestrzeni integruje wszelkie poczynania mające aspekt przestrzenny; niemal wszelkie przejawy aktywności ludzkiej taki aspekt posiadają, w tym także działania władz samorządu terytorialnego uczestniczących w sprawowaniu władzy publicznej (art. 16, 94, 163 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z 1997 roku);
- szereg podejmowanych przez samorząd terytorialny decyzji (w tym w ramach prawa miejscowego) wywiera bezpośrednie reperkusje gospodarcze i przestrzenne.

Konsekwencją realizacji powyższych założeń jest kompleksowy i wielospecjalistyczny charakter Studium wpisany w stan prawny państwa i miasta.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 9 ust. 2 stanowi, że „.wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza Studium, uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy.”

Zgodnie więc z zapisami szczegółowymi wymienionej ustawy, polityka przestrzenna państwa formułowana jest zarówno w układzie rządowym, jak i samorządowym, w odniesieniu do następujących poziomów:

- krajowego.
- wojewódzkiego,
- gminnego.

Pewne jej aspekty dotyczą także poziomu powiatowego.

Z przyjętych rozwiązań dotyczących kształtowania polityki przestrzennej państwa wynikają wielostronne powiązania. Stwierdzić też można, że występują następujące sytuacje:

- wpływu polityki samorządowej na politykę przestrzenną państwa,

- wzajemnych relacji pomiędzy różnymi poziomami planistycznymi.

Na podstawie ustawy przyjmuje się, że ogólnym celem opracowywanych „studiów" jest formułowanie lokalnej polityki przestrzennej wpisanej w politykę przestrzenną państwa, zaś celem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów służących realizacji określonej polityki przestrzennej gminy.

W Studium położono szczególny akcent na wykorzystanie walorów rozwojowych miasta związanych przede wszystkim z jego położeniem, zainwestowaniem, dziedzictwem historyczno-kulturowym, różnorodnymi powiązaniami zewnętrznymi, uzyskaną rangą w strukturze osadniczej oraz na przeciwdziałanie (także i poprzez politykę przestrzenną) różnorodnym barierom i konfliktom wynikającym z dotychczasowych procesów rozwojowych. Integrujący charakter polityki przestrzennej wynika z coraz istotniejszych relacji jakie zachodzą pomiędzy jakością zagospodarowania, a współczesnym rozwojem społeczno-gospodarczym. Sposób zagospodarowania, rozmieszczenie obiektów i funkcji, forma zagospodarowania w zakresie infrastruktury, jakość środowiska antropogenicznego itd. decydują o wyjściowym poziomie konkurencyjności produktów i usług jednostek działających w regionie. Polityka przestrzenna musi zatem być przestrzennym wyrazem polityk cząstkowych, takich jak: polityka mieszkaniowa, polityka terenami, polityka w zakresie ochrony środowiska, polityka społeczna, polityka komunikacyjna, polityka rozwoju gospodarczego, polityka w zakresie kultury i wypoczynku itd. Dlatego w Studium podjęto problemy związane z najbardziej istotnymi elementami użytkowania i zagospodarowania terenów, funkcjonowaniem systemów miejskich i struktur funkcjonalno-przestrzennych miasta.

W Studium uznaje się, że ogólnym celem polityki przestrzennej miasta Konstantynów Łódzki jest:

ukierunkowywanie procesu podnoszenia standardu warunków życia mieszkańców miasta, zapewnienie sprawności funkcjonowania jego struktur przestrzennych, podnoszenie atrakcyjności miasta poprzez wykorzystanie terytorialnych warunków rozwoju i przeciwdziałanie degradacji walorów miasta.

I.2. Wiodące elementy problematyki Studium miasta Konstantynów Łódzki i jego forma

Uznano za niezbędne (dla określenia polityki przestrzennej miasta) przeanalizowanie uwarunkowań rozwoju miasta wynikających z:

- warunków przyrodniczych i dziedzictwa kulturowego;
- osiągniętego poziomu rozwoju społeczno-gospodarczego, skali miasta i jego funkcji;
- użytkowania jego terenów, stanu zainwestowania miasta.

Analizy te wiązano z tworzeniem warunków dla:

- pełnienia przez miasto określonej roli w strukturze osadniczej powiatu i województwa;
- rozwoju wielofunkcyjnego, kształtowania ładu przestrzennego.

Uznano także, że polityka przestrzenna opierać się powinna na:

- zintegrowaniu zagospodarowania przestrzennego ze społeczną i gospodarczą polityką rozwoju miasta, co przejawiać się ma w podnoszeniu standardów życia mieszkańców i obsługi miasta (w tym uzbrojenia komunalnego, systemu komunikacyjnego, środowiska przyrodniczego, dostępności do usług, rejonów rekreacyjnych itp.),

- zasadzie zrównoważonego rozwoju,
- koncentracji działań inwestycyjnych,
- wyznaczeniu obszarów strategicznych dla rozwoju miasta związanych z umożliwieniem lokalizacji różnych form aktywności gospodarczej.

Biorąc powyższe pod uwagę w Studium skoncentrowano się przede wszystkim na trzech podstawowych zagadnieniach:

- ustaleniu stanu zagospodarowania i funkcjonowania miasta,
- określeniu (poprzez diagnozę stanu) uwarunkowań rozwoju miasta szczególnie z punktu widzenia gospodarki przestrzennej i wiodących elementów polityki społecznej i gospodarczej,
- sformułowaniu takich kierunków polityki przestrzennej miasta, które ułatwiać powinny jego rozwój a przeciwdziałać elementom negatywnie oddziaływającym na politykę miejską.

Studium składa się z: tekstu z wyodrębnionymi częściami dotyczącymi uwarunkowań rozwoju i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz rysunków Studium.

I.3. Zasadnicze elementy toku opracowania Studium

Ze względu na znaczenie Studium dla kształtowania, a następnie realizacji polityki przestrzennej Konstantynowa Łódzkiego, przyjęto rozszerzony (w stosunku do ogólnych sformułowań ustawy) tryb prac nad Studium.

Rozszerzony tryb prac dotyczy partycypacji społecznej w formułowaniu treści Studium.

Udział przedstawicieli społeczeństwa (a w tym głównie członków Komisji Rady Miejskiej, przedstawicieli zainteresowanych instytucji i stowarzyszeń) uznano za niezbędny w trakcie omawiania zasadniczych problemów rozwoju i kształtowania przestrzennego miasta i jego związków zewnętrznych.

Uznano, że rozszerzony udział społeczności lokalnej w trakcie konkretyzowania zapisu Studium to forma:

- uspołecznienia procesów związanych z zagospodarowaniem przestrzennym miasta (a więc wpływania społeczności lokalnej na te procesy, artykułowania jej problemów, propozycji, zastrzeżeń, większa z nimi identyfikacja),
- mobilizacji opinii społecznej wokół spraw związanych z rozwojem miasta, jego przekształceniami, wykorzystywaniem i ochroną przyrodniczych, kulturowych i innych wartości miasta,
- dialogu i negocjacji sprzyjających dochodzeniu do niezbędnych kompromisów,
- rozpoznawania istotnych problemów gospodarki miasta.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU

II. ZEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA WPŁYWAJĄCE NA ROZWÓJ MIASTA, W TYM NA JEGO POLITYKĘ RZESTRZENNĄ

II.1. Uwarunkowania wynikające z położenia miasta w strukturach ponadlokalnych

1. Konstantynów Łódzki jest miastem, gminą miejską. Wchodzi w skład:
   - powiatu pabianickiego,
   - województwa łódzkiego,
   - Łódzkiego Zespołu Miejskiego (Łódź, Zgierz, Pabianice, Aleksandrów Łódzki, Konstantynów Łódzki),
   - Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej,
   - Łódzkiego Obszaru Metropolitarnego,
   - Makroregionu Środkowego.
2. Miasto wchodzi w bezpośrednie związki i graniczy od strony:
   - północnej z gminą Aleksandrów Łódzki,
   - wschodniej z Łodzią,
   - południowej z gminą Pabianice,
   - zachodniej, południowej i częściowo północnej z gminą Lutomiersk.
3. Struktury ponadlokalne powodują, że:
   - Konstantynów Łódzki musi być rozpatrywany na tle Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej w bezpośrednim powiązaniu z Łodzią i Łódzkim Zespołem Miejskim;
   - położenie Konstantynowa Łódzkiego stwarza warunki rozwojowe w oparciu o strefę ekonomiczną (Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna), przebieg drogi ekspresowej S14, południowo-zachodnie pasmo rozwojowe: Łódź–Pabianice–Łask–Sieradz, wpływ autostrady A-1, drogi ekspresowej S8, *Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta;*
   - mieszkańcy Konstantynowa Łódzkiego mają możliwość korzystania z miejsc pracy oraz wyższych form usług w Łodzi;
   - układ komunikacyjny miasta powinien sprostać problemowi dostępności Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej dla transportu drogowego, powinno nastąpić usprawnienie ruchu kołowego przez miasto oraz połączeń z innymi miastami i obszarami Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej.

II.2. Uwarunkowania wynikające z koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania państwa

II.2.1. Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju w odniesieniu do regionu łódzkiego

Uchwałą nr 239 z dnia 13.12.2011 r. Rada Ministrów przyjęła „Koncepcję przestrzennego zagospodarowania kraju 2030” (MP z 2012 r., poz. 252).

Polityka przestrzennego zagospodarowania kraju realizuje cele rozwoju kraju w odniesieniu do całości przestrzeni polskiej. Cel strategiczny polityki przestrzennego zagospodarowania kraju jest następujący: **„Efektywne wykorzystanie przestrzeni kraju i jej terytorialnie zróżnicowanych potencjałów rozwojowych dla osiągania ogólnych celów rozwojowych – konkurencyjności, zwiększenia zatrudnienia, sprawności funkcjonowania państwa oraz spójności w wymiarze społecznym, gospodarczym i terytorialnym w długim okresie**". Osiąganie tego celu musi się odbywać z zachowaniem spójności przyrodniczo-kulturowej służącej realizacji konstytucyjnej zasady zrównoważonego rozwoju.

Cel strategiczny może być osiągnięty przy realizacji sześciu celów, które nie mogą być traktowane rozłącznie. Odnosząc się do elementów struktury przestrzennej kraju, są ze sobą ściśle powiązane i dopełniają się wzajemnie:

- podwyższenie konkurencyjności głównych ośrodków miejskich Polski w przestrzeni europejskiej poprzez ich integrację funkcjonalną przy zachowaniu policentrycznej struktury systemu osadniczego sprzyjającej spójności,
- poprawa spójności wewnętrznej i terytorialne równoważenie rozwoju kraju poprzez promowanie integracji funkcjonalnej, tworzenie warunków dla rozprzestrzeniania się czynników wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich oraz wykorzystanie potencjału wewnętrznego wszystkich terytoriów,
- poprawa dostępności terytorialnej kraju w różnych skalach przestrzennych poprzez rozwijanie infrastruktury transportowej i telekomunikacyjnej,
- kształtowanie struktur przestrzennych wspierających osiągnięcie i utrzymanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych Polski,
- zwiększenie odporności struktury przestrzennej na zagrożenia naturalne i utratę bezpieczeństwa energetycznego oraz kształtowanie struktur przestrzennych wspierających zdolności obronne państwa,
- przywrócenie i utrwalenie ładu przestrzennego.

Łódź wraz z jej obszarem metropolitalnym została zaliczona do grupy ważniejszych ośrodków miejskich na terenie kraju, które są miejscem koncentracji funkcji gospodarczych, politycznych, administracyjnych, społecznych i kulturalnych.

W odniesieniu do regionu łódzkiego „Koncepcja…" akcentuje konieczność podejmowania działań mających na celu wspieranie rozwoju funkcji metropolitalnych w tym m.in. funkcji gospodarczych i sektora badawczo-rozwojowego, biznesu i nauki, funkcji kulturowych, rewitalizacji historycznych i zabytkowych obiektów, rozwoju infrastruktury turystycznej.

Dodatkowym bodźcem rozwojowym będzie zwiększanie zakresu i pola współpracy z innymi obszarami metropolitalnymi (np. z Warszawą) poprzez m.in. integrację systemów transportu publicznego.

Ponadto należy tworzyć warunki zapewniające spójność funkcjonalną Łodzi z obszarami ją otaczającymi. Rozwój mniejszych ośrodków miejskich tj. Konstantynów Łódzki uzależniony jest od stopnia integracji funkcjonalnej z głównymi miastami regionu, a także możliwości wykorzystania unikatowych wewnętrznych zasobów dla wytworzenia specjalizacji terytorialnej. Średniej wielkości miasta wymagają działań polityki przestrzennego zagospodarowania ukierunkowanej na wzmocnienie ich potencjału ludnościowego, zlokalizowanie funkcji gospodarczych (np. przygotowywanie terenów pod inwestycje) oraz usługowych, czy poprawę jakości dostarczania usług publicznych. Jako najważniejsze traktowane będą inwestycje transportowe służące poprawie dostępności do większych ośrodków miejskich czyli w przypadku regionu łódzkiego m.in. autostrady i drogi

ekspresowe, system kolei dużych prędkości.

Ważnym działaniem jest również dążenie do integracji telekomunikacyjnej, przede wszystkim poprzez wspieranie rozwoju sieci teleinformatycznych.

Wnioski wynikające z Koncepcji… odnoszą się w dużym stopniu także i do Konstantynowa Łódzkiego ze względu na:

- bezpośrednią styczność jego granic z Łodzią - położenie przy projektowanej trasie S14, łączącej autostradę A-2 z drogą ekspresową S-8,
- powiązania transportowe z Łodzią,
- powiązania techniczne z Łodzią
- wzajemne relacje w ramach i w nawiązaniu do Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, która obejmuje także cześć miasta Konstantynów Łódzki,
- położenie w bezpośredniej styczności z łódzką dzielnicą Smulsko,
- korzystanie z usług wyższego rzędu na terenie Łodzi, z miejsc pracy, obsługi itp.

II.2.2. Decyzje rządowe stanowiące podstawowe elementy realizacji koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju w odniesieniu do regionu łódzkiego, w tym Konstantynowa Łódzkiego

1. Decyzje rządowe zawarte w poniższych rozporządzeniach Rady Ministrów uznaje się za pierwsze podstawowe elementy wywołujące realizację koncepcji krajowej, o której mowa wyżej.

   Decyzje te dotyczą budowy autostrad, dróg ekspresowych S8 i S14, kolei dużych prędkości oraz Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

2. Rada Ministrów Rozporządzeniem z 15 maja 2004 roku (Dz. U. z 2004 r. Nr 128, poz. 1334, ze zmianami) ustaliła sieć autostrad i dróg ekspresowych. W załączniku do Rozporządzenia ustalono następujące autostrady w rejonie ŁAM:
   - autostradę A1 i jej trasę: (Helsinki) – Gdańsk – Toruń – Łódź – Piotrków Trybunalski – Częstochowa – Katowice – Gorzyczki – granica państwa (Ostrawa),
   - autostradę A2 i jej trasę: (Berlin) Świecko – Poznań – Łódź – Warszawa – – Biała Podlaska – granica państwa (Mińsk),
   - drogę ekspresową S8 i jej trasę: Wrocław (Psie Pole) – Kępno – Sieradz – Łódź – – Warszawa – granica państwa (Kowno),
   - drogę ekspresową S14 i jej trasę - Zachodnia Obwodnica Łodzi (A2 - S8).

   Lokalizacja autostrady A-1 obejmuje tereny na wschód od Łodzi, zaś autostrady A-2 tereny gminy Zgierz, tj. na północ od Łodzi. Droga ekspresowa S-8 przebiega od strony Pabianic i południa Łodzi i łączy się z A-1. S-14 ma stanowić łącznik A-2 z S-8, łącząc miasta Łódzkiego Zespołu Miejskiego Zgierz – Łódź – Aleksandrów Łódzki – Konstantynów Łódzki – Pabianice. Trasę S-14 wyznaczono przez teren Konstantynowa Łódzkiego od strony wschodniej. W rejonie Zgierza następuje wejście autostrady A-2 do obszaru węzłowego ŁAM, którego elementem składowym jest także Konstantynów Łódzki. Obszar łączący tyle autostrad i dróg ekspresowych to szansa dla rozwoju całego regionu łódzkiego.

3. Rada Ministrów Rozporządzeniem z dnia 18 lipca 1997 roku rozciągnęła przepisy ustawy o autostradach płatnych na drogę ekspresową S-14 (Dz. U Nr 83, poz. 533). Decyzja ta

wywołuje szereg kontrowersji ponieważ ogranicza warunki jej wykorzystywania w podróżach lokalnych, międzymiejskich.

4. Uchwałą nr 10/2011 Rady Ministrów z dnia 25 stycznia 2011 r. przyjęto „Program Budowy Dróg Krajowych na lata 2011-2015". Również w tym programie uwzględniono budowę zachodniej obwodnicy Łodzi (droga S-14).
5. Rada Ministrów Rozporządzeniem z dnia 15 kwietnia 1997 roku (Dz. U. Nr 46, poz. 289 i Nr 135 poz. 913) ustanowiła specjalną strefę ekonomiczną pod nazwą „Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna" (ŁSSE), a w jej ramach kompleks „Nowy Józefów – Srebrna". Preferowane lokalizacje w jej granicach obejmują typy działalności gospodarczej związanej z nowoczesnymi technologiami. Uzyskanie zezwolenia na funkcjonowanie w strefie stwarza możliwość zwolnień lub ulg podatkowych na wiele lat. Uznaje się, że ustanowienie ŁSSE stanie się istotnym impulsem rozwoju nie tylko Łodzi ale i Konstantynowa Łódzkiego, wpłynie na jego strukturę przestrzenną, na zwiększenie atrakcyjności miasta, polepszenie warunków życia jego mieszkańców.
6. Rada Ministrów uchwałą Nr 276/2008 w 19 grudnia 2008 r. przyjęła „Program budowy i uruchomienia przewozów kolejami dużych prędkości w Polsce". Celem dokumentu jest stworzenie w Polsce systemu przewozów kolejami dużych prędkości, w ramach europejskiego systemu transportowego. Również przez teren Konstantynowa Łódzkiego ma przebiegać linia kolei dużych prędkości, łącząca Warszawę i Kalisz.

II.3. Uwarunkowania wynikające z planowania strategicznego na poziomie województwa

II.3.1. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, został wykonany w 2002 r. oraz zaktualizowany we wrześniu 2010 r. (Uchwała nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010 r.).

Celami głównymi kreującymi politykę przestrzenną województwa określonymi w planie są:

- równoważenie systemu osadniczego i poprawa spójności terytorialnej regionu,
- zwiększenie dostępności województwa poprzez rozwój ponadlokalnych systemów infrastruktury,
- kształtowanie tożsamości regionalnej z wykorzystaniem walorów przyrodniczych, kulturowych i turystycznych regionu,
- ochrona i poprawa stanu środowiska,
- zapewnienie bezpieczeństwa publicznego,
- minimalizacja zagrożeń i obszarów problemowych.

Najistotniejsze dla miasta Konstantynów Łódzki wnioski z uwarunkowań są następujące:

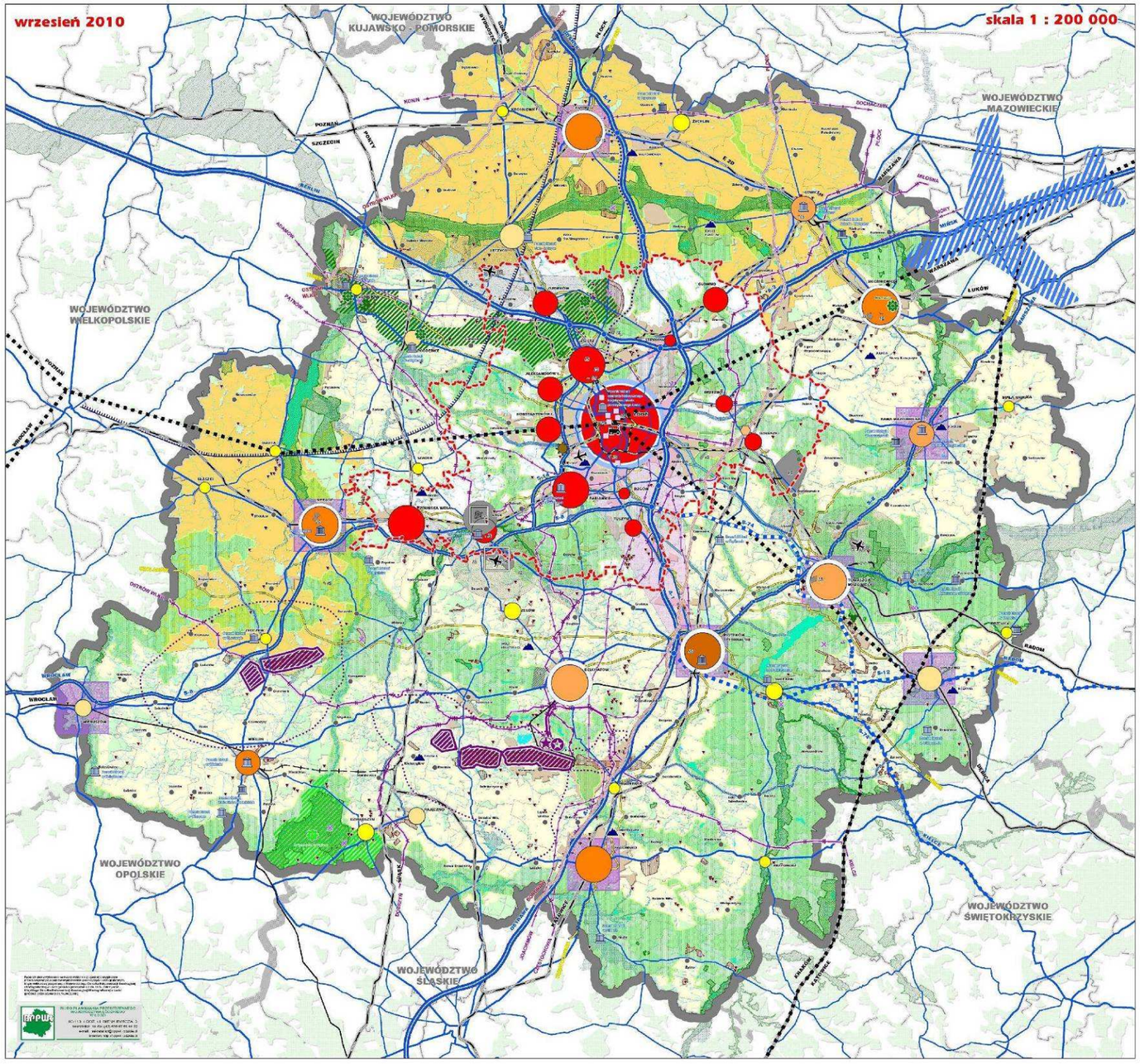
- miasto Konstantynów Łódzki należy do najsilniej ukształtowanej strefy osadniczej - Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej. Strefa ta charakteryzuje się znaczną koncentracją żywiołowo narastających procesów urbanizacyjnych, skupiającą większość funkcji administracyjno-usługowych, kulturowych i gospodarczych całego województwa. Jest ukształtowana w oparciu o Łódź jako węzłowy ośrodek wojewódzki oraz wspierana przez przyległe miasta - Pabianice, Zgierz, Aleksandrów Łódzki, Konstantynów Łódzki, silnie zurbanizowane gminy - Ksawerów, Rzgów i Andrespol oraz miasta

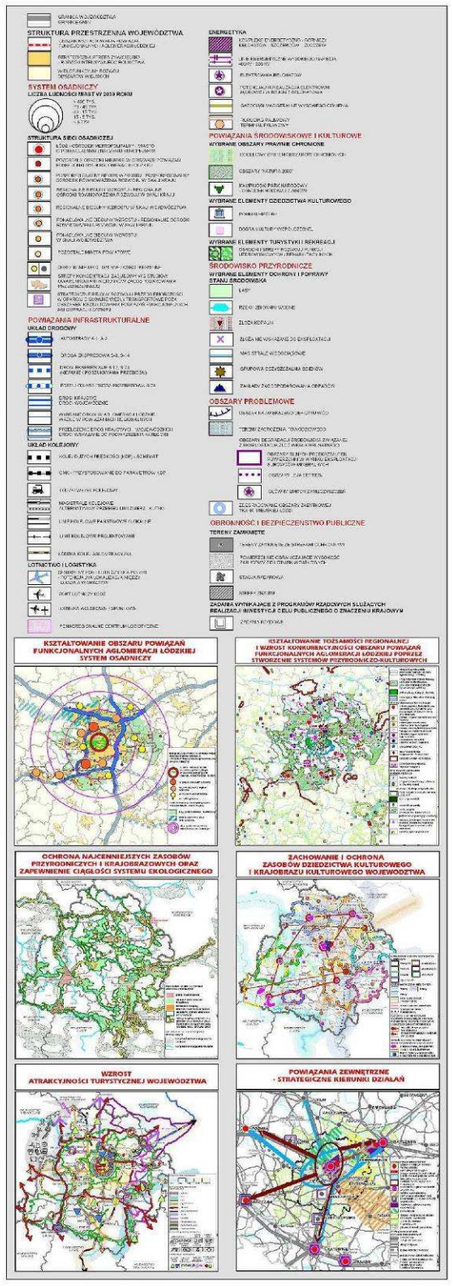
satelickie położone w odległości nie większej niż 30 km od centrum w kierunku: północnym - Ozorków, Stryków i Głowno, wschodnim – Brzeziny i Koluszki, południowym – Tuszyn,

- w hierarchii ośrodków miejskich Konstantynów Łódzki zaliczono do ośrodków lokalnych, które to miasta, położone w obszarze metropolitalnym Łodzi charakteryzują się zagęszczeniem oraz przemieszaniem zabudowy mieszkaniowej i przemysłowej. W strukturze funkcjonalnej tych miast dominuje funkcja przemysłowa i obsługi rolnictwa, uzupełniona znacznym udziałem usług,
- Konstantynów Łódzki znajduje się w grupie miast średnich od 15 do 40 tys. mieszkańców. Jest dobrze skomunikowany komunikacją tramwajową i autobusową z centrum metropolii, czyli z Łodzią,
- przez teren miasta Konstantynów Łódzki przebiegają istotne dla funkcjonowania powiązań drogowych w zakresie regionalnym i międzyregionalnym: droga krajowa nr 71 i droga wojewódzka nr 710,
- miasto Konstantynów Łódzki leży w obszarze korytarzy sieci TINA. Ich wyznaczenie ma na celu stworzenie sprawnych, o wysokich parametrach technicznych, połączeń z sąsiednimi krajami Unii Europejskiej - szczególnie na układzie dróg ruchu szybkiego sieci TEN. Obszar miasta zaliczony jest do korytarza VI - Gdańsk – Łódź (Warszawa) – Katowice – Ostrawa/Bratysława,
- przez teren miasta przebiegają istotne dla funkcjonowania ŁAM elementy sieci infrastruktury technicznej: zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną, odprowadzania ścieków,
- miasto Konstantynów Łódzki, ze względu na przynależność do obszaru Aglomeracji Łódzkiej zaliczono do Obszaru IV przydatności dla rozwoju rolnictwa czyli obszaru o niekorzystnych warunkach dla rozwoju rolnictwa.

PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO
AKTUALIZACJA

Kierunki polityki rozwoju przestrzennego 2030





Kierunki zagospodarowania i polityka przestrzenna

Istotnym zagadnieniem jest kształtowanie się Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego (ŁOM) jako generującego rozwój centralnej części województwa, a w przyszłości całego regionu.

Jego rdzeniem jest Aglomeracja Łódzka charakteryzująca się najwyższym w województwie poziomem urbanizacji, najmniejszą odległością między miastami i ścisłymi związkami funkcjonalnymi między nimi.

Konstantynów Łódzki znajduje się w strefie Aglomeracji Łódzkiej. Ponadto razem ze Zgierzem, Aleksandrowem Łódzkim, Pabianicami oraz Ksawerowem jest zaliczany do tzw. Łódzkiego Zespołu Miejskiego.

Na podstawie analiz wyodrębniono grupy gmin, które pod względem cech społeczno-ekonomicznych, funkcjonalno przestrzennych oraz predyspozycji mogą znaleźć się w zasięgu obszaru metropolitarnego.

Obszar miasta Konstantynów Łódzki został zaliczony do 2. grupy gmin stanowiących rdzeń potencjalnego OM.

W rezultacie w granicach ŁOM, poza wszystkimi gminami z powiatów brzezińskiego, łódzkiego, łódzkiego wschodniego, pabianickiego i zgierskiego, znalazły się również: gmina Zduńska Wola i miasto Zduńska Wola z powiatu zduńskowolskiego oraz gminy Wodzierady, Łask i miasto Łask z powiatu łaskiego.

W strukturach przestrzennych ŁOM wyodrębniono trzy podstawowe strefy rozwoju:

- strefę zurbanizowaną, będącą obszarem koncentracji funkcji metropolitalnych, gospodarczych, kulturalnych oraz najcenniejszych walorów dziedzictwa kulturowego,
- strefę ochrony i kształtowania środowiska, w której zidentyfikowano obszary predysponowane do rozwoju funkcji rekreacyjnych i balneologicznych oraz szczególnie cenne obszary ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego,
- strefę wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich, będącą zapleczem aglomeracji.

Konstantynów Łódzki znajduje się w obszarze strefy zurbanizowanej oraz ochrony i kształtowania środowiska. Razem z Brzezinami, Głownem, Koluszkami, Ozorkowem i Tuszynem, Konstantynów Łódzki jest predysponowany do roli ośrodka wielofunkcyjnego z dominującą funkcją mieszkaniową i obsługi obszarów rekreacyjno-turystycznych oraz z uzupełniającą funkcją przemysłową.

Łódzki Obszar Metropolitalny, charakteryzuje się następującymi wskaźnikami[1]:

- ludność obszaru - 1203,9 tys. osób,
- powierzchnia - 2862,8 k m2,
- gęstość zaludnienia - 421 os/km2,
- ludność miasta centralnego - 737 tys. osób.

W systemie osadniczym, Łódzki Obszar Metropolitalny odzwierciedla cały przekrój struktury osadniczej - od ośrodka metropolitalnego poczynając, na ośrodkach gminnych kończąc. W strukturze przestrzennej, obejmuje on zarówno rdzeń urbanizacyjny województwa, jakim jest obszar Aglomeracji Łódzkiej, jak również przestrzenie otwarte, które z przyrodniczego punktu widzenia stanowią dla niego zaplecze ekologiczne, o funkcjach żywicielskich,

[1] „Łódzki obszar metropolitalny w latach 2008 – 2010 Analizy statystyczne", Urząd Statystyczny w Łodzi, Łódź 2011 r.

rekreacyjnych i klimatycznych. Centralne położenie obszaru metropolitalnego, z koncentracją najważniejszych w województwie funkcji gospodarczych i usługowych, jak również dogodne powiązania komunikacyjne z pozostałym obszarem województwa i kraju podkreśla jego znaczenie i zasięg oddziaływania.

Dostępność komunikacyjna, oparta w głównej mierze o planowany system autostrad i dróg ekspresowych, staje się jednym z najważniejszych czynników rozwoju strefy metropolitalnej, decydującym o stopniu atrakcyjności terenu dla potencjalnych inwestorów. Te nowe czynniki będą oddziaływać na kształtowanie przestrzenne aglomeracji łódzkiej, która otwierając się na zewnątrz, będzie równocześnie rozwijać funkcje metropolitalne.

Dużym mankamentem istniejącego układu drogowego jest zły stan techniczny dróg. Dotyczy to głównie zniszczonych nawierzchni, parametrów technicznych dróg niedostosowanych do ich funkcji w układzie, małej przepustowości skrzyżowań, nośności niedostosowanej do przenoszonego ruchu. Problemem jest również brak obwodnic w ciągach dróg krajowych i wojewódzkich.

W zakresie kierunków rozwoju układu kolejowego, w skali połączeń krajowych, usprawniono kierunek warszawski poprzez modernizację linii kolejowej Warszawa – Łódź. Ponadto szczególną szansą dla województwa są programy rządowe dotyczące kolei dużych prędkości, gdzie Łódź wpisana została w system kolei szybkich w kraju.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, w granicach województwa, miastami, które posiadają klasycystyczny układ urbanistyczny są: Łódź, Zgierz, Konstantynów Łódzki, Aleksandrów Łódzki, Tomaszów Mazowiecki. Ponadto Łódź i zespoły miejskie w jej sąsiedztwie – Pabianice, Konstantynów Łódzki, Zgierz, Ozorków, Aleksandrów Łódzki – stanowią zachowany od ponad 170 lat, wartościowy układ przestrzenny z przemysłowymi zespołami urbanistycznymi, stanowiącymi świadectwo epoki pierwszego uprzemysłowienia.

W zakresie ochrony zasobów przyrodniczych i krajobrazowych oraz zapewnienie ciągłości systemu ekologicznego poza istniejącymi obszarami chronionego krajobrazu w „Planie…" wskazuje się utworzenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puczniewsko–Grotnickiego obejmującego m.in. tereny położone w Konstantynowie Łódzkim.

Ponadto zwraca się również uwagę na stworzenie sieci unikatowych ośrodków historycznych i poddanie ich działaniom rewitalizacyjnym i rewaloryzacyjnym. Konstantynów Łódzki znalazł się w grupie ośrodków o randze lokalnej.

Według kryterium funkcji turystycznych, miasto Konstantynów Łódzki zostało w Planie.... zaliczone do obszaru rozwoju turystyki aktywnej. Ten rodzaj turystyki oparty jest na rowerowych i pieszych szlakach turystycznych. W zachodniej części Konstantynowa Łódzkiego przebiega Łódzki Szlak Konny zaliczany do regionalnych szlaków turystycznych. Jest to najdłuższa w Europie trasa przeznaczona dla miłośników turystyki konnej i aktywnej.

W zakresie ochrony i poprawy stanu środowiska, w tym zwiększeniu zasobów wodnych, „Plan…" zakłada sukcesywną i racjonalną realizację obiektów małej retencji, z uwzględnieniem Wojewódzkiego Programu Małej Retencji i Aneksu do Programu, w którym za priorytetowy do realizacji uznano m.in. zbiornik „Bechcice-Konstantynów" na rzece Ner i „Konstantynów" na rzece Jasieniec. Dolina rzeki Ner jest objęta zagrożeniem powodziowym w związku z tym realizacja zbiorników jest zasadna gdyż przejmowałyby falę burzową ze zurbanizowanych terenów Aglomeracji Łódzkiej.

W granicach miasta Konstantynów Łódzki, w „Planie ..." wyznaczono następujące zadania strategiczne dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych:

- realizacja drogi ekspresowej S14 łączącej A2 i S8 (tzw. zachodnia obwodnica Łodzi),

- przełożenie drogi wojewódzkiej nr 710 na odcinku Łódź – Konstantynów Łódzki – Lutomiersk,
- budowa Kolei Dużych Prędkości (KDP) Wrocław/Poznań-Łódź-Warszawa,
- budowa linii elektroenergetycznych 110 kV skablowanych lub napowietrznych, relacji Aleksandrów Łódzki – istniejące linie elektroenergetyczne Lublinek – Konstilana i Zgierz – Retkinia (tzw. domknięcie ringu energetycznego).

II.3.2. Audyt krajobrazowy dla województwa łódzkiego

Zgodnie z informacją Zarządu Województwa Łódzkiego prace nad projektem audytu krajobrazowego dla województwa łódzkiego trwają.

II.3.3. Strategia rozwoju województwa łódzkiego 2020

Uchwalona przez Sejmik Województwa Łódzkiego Uchwałą nr XXXIII/644/13 z dnia 26 lutego 2013 r.

Wizja rozwoju województwa łódzkiego

Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego 2020 określa wizję rozwoju województwa łódzkiego jako regionu „spójnego terytorialnie i wizerunkowo, kreatywnego i konkurencyjnego w skali kraju i Europy, o najlepszej dostępności komunikacyjnego, wyróżniającym się atrakcyjnością inwestycyjną i wysoką jakością życia.

Sytuacja społeczno – gospodarcza województwa wskazuje, że region łódzki w dalszym ciągu nie jest regionem zintegrowanym wewnętrznie. W wielu dziedzinach dysproporcje wewnątrzregionalne nie tylko nie zostały zahamowane, ale wręcz się nasilają. Podstawowym powodem jest nierównomierny rozwój gospodarczy, niespójna infrastruktura, słabe więzi kooperacyjne w gospodarce, szczególnie na poziomie lokalnym czy zdezintegrowany system interwencji publicznej.

Jednocześnie region jest jednym z najbardziej konkurencyjnych regionów w Polsce i posiada potencjalnie ogromne możliwości rozwoju w ramach integrującej się Europy. Centralne położenie województwa łódzkiego oraz dogodne powiązania infrastrukturalne sprzyjają dyfuzji aktywności i postępu na obszar całego kraju. Szczególnie istotne znaczenie ma usytuowanie na skrzyżowaniu ważnych międzynarodowych szlaków komunikacyjnych w relacjach wschód-zachód i północ-południe.

Realizując wielowymiarowy proces integracji społecznej i konsolidacji działań podmiotów publicznych i społecznych można tak ukształtować polski biegun Europy Środkowej, aby skoncentrować w regionie krajową aktywność społeczno – gospodarczą w skali gospodarki europejskiej. Głównym centrum tej polaryzacji może być w połowie XXI wieku układ bipolarny Warszawa – Łódź.

W kontekście sformułowanej wizji rozwoju województwa, misję regionu zorientowano na:

Prowadzenie zintegrowanej i terytorialnie ukierunkowanej polityki zrównoważonego rozwoju, opartej na współpracy gospodarczej, budowaniu więzi społecznych oraz tożsamości regionalnej.

W ramach wizji i misji realizowane są następujące filary, cele strategiczne i cele operacyjne.

FILAR 1: SPÓJNOŚĆ GOSPODARCZA

Cel strategiczny: Region wykorzystujący potencjał endogeniczny do rozwoju inteligentnej gospodarki, oparty na kreatywności i przedsiębiorczości mieszkańców.

Cel operacyjny 1: Zaawansowana gospodarka wiedzy i innowacji.

Cel operacyjny 2: Nowoczesny kapitał ludzki i rynek pracy.

Cel operacyjny 3: Zintegrowane środowisko przedsiębiorczości dla rozwoju gospodarki.

FILAR 2: SPÓJNOŚĆ SPOŁECZNA

Cel strategiczny: Aktywne społeczeństwo obywatelskie, z dobrym dostępem do usług publicznych, sprzyjające włączeniu społecznemu grup wykluczonych.

Cel operacyjny 4: Wysoki poziom kapitału społecznego i silne społeczeństwo obywatelskie.

Cel operacyjny 5: Wysoki standard i dostęp do usług publicznych.

Cel operacyjny 6: Reintegracja społeczna grup wykluczonych lub zagrożonych wykluczeniem społecznym.

FILAR 3: SPÓJNOŚĆ PRZESTRZENNA:

Cel strategiczny: Zrównoważony rozwój przestrzenny regionu z silnie powiązanym systemem osadniczym, z nowoczesną infrastrukturą i racjonalnie wykorzystywanymi zasobami środowiska przyrodniczego.

Cel operacyjny 7: Wysoka jakość i dostępność infrastruktury transportowej i technicznej.

Cel operacyjny 8: Wysoka jakość środowiska przyrodniczego.

Cel operacyjny 9: Zrównoważony system osadniczy.

II.3.4. Wojewódzki Program Małej Retencji dla Województwa Łódzkiego

Ze względu na fakt, że znaczna część miasta znajduje się w obszarach dolin rzecznych, istotną przesłanką dla określenia kierunków zagospodarowania tych obszarów jest Wojewódzki Program Małej Retencji dla Województwa Łódzkiego.

W Wojewódzkim Programie... stwierdzono, że tereny woj. łódzkiego znajdują się w 2 strefach priorytetowych:

- w I strefie, o najpilniejszych potrzebach rozwoju małej retencji, wynikających z niekorzystnych warunków klimatycznych (głównie niedobory opadowe) oraz dużych potrzebach poprawy stosunków wodnych rolnictwa,
- w II strefie, o dużych potrzebach rozwoju małej retencji, gdzie występują korzystniejsze warunki klimatyczne, lecz duże są potrzeby rolnictwa, gospodarki komunalnej i przemysłu wodochłonnego.

Teren miasta Konstantynów Łódzki zaliczono do II strefy i zaproponowano realizację zbiornika na rzece Ner o roboczej nazwie „Bechcice – Konstantynów". Planowana powierzchnia tego zbiornika wynosi 160 ha, a pojemność 2400 tys. m^3. Jednocześnie w Wojewódzkim Programie... wskazano możliwość energetycznego i turystycznego wykorzystania zbiornika. Dodatkowo, wyznaczono potrzebę realizacji zbiornika na rzece Jasieniec o powierzchni zalewu 7,0 ha i pojemności 105 tys. m^3.

II.3.5. Aneks Wojewódzkiego Programu Małej Retencji dla Województwa Łódzkiego

Tytułowy dokument stanowi uzupełnienie Wojewódzkiego Programu Małej Retencji dla Województwa Łódzkiego. Przyjmuje formę jego aktualizacji.

Zgodnie z Aneksem mała retencja będzie realizowana poprzez dodatkowe zbiorniki wodne (zgłoszone do realizacji poprzez samorządy lokalne, instytucje, stowarzyszenia oraz Regionalną Dyrekcję Lasów Państwowych w Łodzi i Poznaniu) oraz tzw. „retencję korytową" polegającą na wykorzystaniu wszystkich budowli piętrzących mogących stale lub okresowo magazynować wodę w korytach rzek oraz umożliwiających prowadzenie nawodnień rolniczych.

W ramach retencji korytowej na terenie gminy Konstantynów Łódzki został wytypowany tylko jeden obiekt tj. jaz+most zlokalizowany na rzece Ner (92+170) będący w niedostatecznym stanie technicznym

II.4. Uwarunkowania wynikające z Planu Rozwoju Lokalnego Powiatu Pabianickiego na lata 2007-2013

W Planie Rozwoju Lokalnego powiatu pabianickiego na lata 2007-2013 (zatwierdzonym Uchwałą Nr XXII/161/08 z dnia 27.03.2008 r.) zapisano trzy zadania do realizacji na terenie miasta Konstantynów Łódzki:

- przebudowa ciągu dróg powiatowych ul. Kolejowa, ul. 1-go Maja i ul. Niesięcin w Konstantynowie Łódzkim,
- modernizacja Powiatowego Zespołu Edukacyjnego w Konstantynowie Łódzkim2,
- rozbudowa bazy materialnej DPS w Konstantynowie Łódzkim do pozycji nowoczesnego ośrodka pomocy społecznej; powstanie referencyjnego, nowoczesnego ośrodka pomocy społecznej prowadzącego działalność rehabilitacyjną i szkoleniową opartą na odpowiedniej bazie materialnej i kadrowej.

II.5. Uwarunkowania wynikające z opracowań o charakterze strategicznym i operacyjnym wykonanych dla miasta Konstantynów Łódzki

II.5.1. Strategia rozwoju miasta Konstantynów Łódzki

Celem strategicznym **wspólnoty samorządowej miasta Konstantynów Łódzki**, który ma zostać osiągnięty w założonym okresie planistycznym, czyli do końca 2016 roku jest **zrównoważony rozwój**.

Dzięki jego osiągnięciu nastąpi m.in. "Poprawa stanu środowiska naturalnego", a także nastąpi „Zmniejszenie bezrobocia" oraz „Zwiększenie dochodów do budżetu miasta". Realizacja celu strategicznego Konstantynowa Łódzkiego przyczyni się także do osiągnięcia **celu nadrzędnego** jakim jest **zrównoważony rozwój województwa łódzkiego.**

Przyjęto, iż o osiągnięciu celu strategicznego będzie świadczył fakt, iż w roku 2016:

- realna wartość dochodów własnych do budżetu miasta będzie większa o min. 25 % w porównaniu z rokiem 2001, wskaźnik wielkości dochodów do budżetu miasta liczony na 1 mieszkańca będzie wyższy niż średnio w województwie,
- udział % wśród mieszkańców miasta osób uprawnionych do ubiegania się o pomoc społeczną wg kryteriów obowiązujących w roku 2002, zmniejszy się o min. 10 % .

Dla realizacji celu strategicznego, w Strategii rozwoju miasta Konstantynów Łódzki sformułowano następujące cele nadrzędne:

CEL I „SZYBSZY ROZWÓJ GOSPODARCZY MIASTA"

[2] *Obecnie Liceum Ogólnokształcące.*

CEL II „WYŻSZY POZIOM ŻYCIA MIESZKAŃCÓW”

Dla każdego z ww. celów nadrzędnych określono w Strategii rezultaty (cele operacyjne) wraz z wynikami (działaniami); są to:

CEL I „SZYBSZY ROZWÓJ GOSPODARCZY MIASTA”

Rezultat I.1. „Nowe inwestycje gospodarcze”

Wynik I.1.1. „Przygotowanie terenów (ofert inwestycyjnych) dla nowych inwestorów”

Aby uzyskać powyższy wynik realizowany jest szereg działań, dotyczących przygotowania w mieście 7 stref inwestycyjnych.

Wynik I.1.2. „Prowadzenie odpowiedniej „Promocji oferty inwestycyjnej miasta”

Wynik I.1.3. Funkcjonowanie „Zachęt ekonomicznych dla inwestorów”.

Rezultat I.2. „Rozwój istniejących podmiotów gospodarczych”

Wynik I.2.1. Prowadzenie odpowiedniej „Promocji gospodarczej miasta”

Wynik I.2.2 Funkcjonowaniu „Preferencji ekonomicznych”

Wynik I.2.3. Ułatwienie przedsiębiorcom dobrego „Dostępu do informacji gospodarczej”

Rezultat I.3. „Dobra komunikacja z sąsiednimi gminami”

Wynik 1.3.1 Połączenia z Pabianicami

Wynik I.3.2 Połączenia z Łodzią

Wynik I.3.3 Połączenia z Aleksandrowem Łódzkim

Wynik I.3.4 Połączenia ze Zgierzem

CEL II „WYŻSZY POZIOM ŻYCIA MIESZKAŃCÓW”

Rezultat II.1 „Lepsza komunikacja z sąsiednimi gminami/włączenie Konstantynowa Łódzkiego do systemu komunikacyjnego Aglomeracji Łódzkiej”

Wyniki jak dla Rezultatu I.3

Rezultat II.2 „Dobrze rozwinięta infrastruktura społeczna”

Wynik II.2.1 „Miasto przyjazne dla wszystkich mieszkańców, także niepełnosprawnych”;

Wynik II.2.2 „Kulturalne miasto”

Wynik II.2.3 „Usługi zdrowotne świadczone na wysokim poziomie”

Wynik II.2.4 „Dobre warunki do uprawiania sportu i rekreacji”

Wynik II.2.5 „Dobry stan zabezpieczeń przed skutkami katastrof i kataklizmów”

Wynik II.2.6 „Dobry stan bezpieczeństwa publicznego”

Wynik II.2.7 „Lepszy poziom wykształcenia mieszkańców

Wynik II.2.8 „Zapewniona odpowiednia ilość lokali socjalnych”

Rezultat II.3 „Dobrze rozwinięta infrastruktura techniczna”

Wynik II.3.1 „Zorganizowanie dobrej gospodarki ściekowej w mieście”,

Wynik II.3.2 „Poprawa stanu dróg i układu komunikacyjnego miasta”

Wynik II.3.3 „Dobrze rozwinięta sieć wodociągów”

Wynik II.3.4 „Dobry system gospodarki cieplnej w mieście”

Wynik II.3.5 „Dobra gospodarka odpadami stałymi”

II.5.2. Plan Rozwoju Lokalnego na lata 2004-2013 miasta Konstantynów Łódzki

Plan Rozwoju miasta został opracowany na podstawie ww. opisanej Strategii. Podstawową, nową treścią Planu jest określenie zadań do realizacji w latach 2004-2013. Do zadań przewidzianych do realizacji zalicza się m.in.:

- poprawę infrastruktury sportowej w Gimnazjum Nr 1,
- budowę budynku komunalnego,
- przebudowę targowiska przy ul. Sucharskiego,
- modernizację Hali Sportowej CSiR,
- modernizację stołówek i świetlic w szkołach,
- budowę nawierzchni ulicy Rszewskiej,
- budowę nawierzchni ulicy Krzywej,
- poprawę infrastruktury sportowej w Szkole Podstawowej Nr 2.

II.5.3. Założenia strategii rozwoju turystyki i rekreacji w gminie miejskiej Konstantynów Łódzki, 2004

Autorzy Założeń strategii.... przyjęli następujące hipotezy dotyczące podstawowych uwarunkowań rozwoju turystyki i rekreacji w Konstantynowie Łódzkim:

- obszar jest częścią Aglomeracji Łódzkiej, co winno wpłynąć na formy rozwoju turystyki i rekreacji, ukierunkowane na odwiedzających Łódź, ale głównie ukierunkowane na mieszkańców Łodzi (przede wszystkim w ramach zaspakajania potrzeb turystycznych i rekreacyjnych w tzw. krótkim czasie wolnym, a więc pozostającym do wykorzystania w dni robocze oraz weekendy, ale także w tzw. długim czasie wolnym w przypadku osób spędzających urlop czy wakacje w Łodzi i jej okolicach),
- turystyka i rekreacja nie są wiodącymi, ale wspomagającymi czynnikami ogólnie pojmowanego rozwoju społeczno-gospodarczego gminy miejskiej Konstantynów Łódzki, założenia rozwoju tych funkcji powinny więc uwzględniać ich charakter uzupełniający czy wzmacniający ale nie nadrzędny w aspekcie całościowego procesu rozwoju Konstantynowa Łódzkiego,
- kluczowe elementy stanowiące o atrakcyjności turystycznej i rekreacyjnej Konstantynowa Łódzkiego powinny być wyodrębnione i wyeksponowane zarówno w kontekście inwestycyjnym jak i promocyjnym; pełne wykorzystanie całego istniejącego potencjału rozwoju turystyki i rekreacji nie jest uzasadnione z punktu widzenia ani ekonomii ani ochrony środowiska.

W Założeniach strategii... wskazano następujące kierunki rozwoju turystyki i rekreacji na terenie miasta Konstantynów Łódzki:

- wypoczynek i rekreacja dzienna dla mieszkańców Konstantynowa Łódzkiego i Łodzi,
- wypoczynek i rekreacja świąteczna, weekendowa dla mieszkańców Konstantynowa

Łódzkiego i Łodzi,

- turystyka edukacyjna i kulturowa,
- zaplecze infrastrukturalne i noclegowe dla gości przybywających do Łodzi.

Wizja i cele rozwoju turystyki w mieście Konstantynów Łódzki.

Miasto nie pretenduje do roli jednego z głównych centrów turystycznych w regionie. Celu swojego rozwoju w zakresie turystyki i rekreacji winno upatrywać jako obszaru turystycznie komplementarnego dla Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej.

Poniżej przedstawiono schemat działań służących rozwiązaniu problemów rozwoju turystyki i rekreacji w Konstantynowie Łódzkim.

Turystyka aktywna

W zakresie rozwoju turystyki aktywnej w Założeniach strategii... zaproponowano:

- stworzenie ścieżki dydaktycznej (przyrodniczej),
- wytyczenie i oznakowanie w terenie miejskiego szlaku sakralnego,
- stworzenie tras rowerowych,
- oczyszczenie zbiornika wodnego przy ul. Łaskiej.

Propagowanie dziedzictwa kulturowego i historycznego

W Założeniach strategii... zaproponowano stworzenie następujących szlaków bądź organizację określonych imprez:

- Szlak osadniczy i historii przemysłu,
- Konstantynowski szlak martyrologii,
- Konkurs amatorskich kabaretów seniorów,
- Wojewódzki lub ogólnopolski przegląd kapel podwórkowych,
- Festiwal muzyki organowej,
- Noc poezji.

Infrastruktura turystyczna i promocja miasta

Najważniejszym, w ocenie autorów Założeń strategii..., elementem w strukturze turystycznego zagospodarowania miasta jest miejska pływalnia. W rozwoju tego obiektu upatrywać należy możliwości najszybszego i najbardziej znaczącego wzrostu ruchu wypoczynkowego do Konstantynowa Łódzkiego, zwłaszcza mieszkańców Łodzi. Do proponowanych zmian i inwestycji należy:

- renowacja i rozbudowa pływalni miejskiej,
- zmiany w zagospodarowaniu Centrum Sportu i Rekreacji,
- unowocześnienie istniejącej bazy noclegowej.

II.5.4. Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych Gminy Konstantynów Łódzki na lata 2014 – 2020

Misja

Wspieranie rozwoju i zabezpieczenia potrzeb mieszkańców Konstantynowa Łódzkiego w atmosferze integracji społecznej

Cele:

Cel strategiczny 1 Przeciwdziałanie ubóstwu, bezrobociu i bezdomności oraz zapobieganie ich skutkom.

Cele operacyjne:

- Zapewnienie ubogim bezpieczeństwa socjalnego.
- Wsparcie bezrobotnych i poszukujących pracy
- Pomoc zagrożonym bezdomnością i bezdomnym.

Cel strategiczny 2 Wspieranie rodzin oraz wspomaganie rozwoju dzieci i młodzieży.

Cele operacyjne:

- Wzmacnianie rodzin, podnoszenie poziomu ich funkcjonowania.
- Wsparcie rodzin i osób dotkniętych problemami uzależnień i przemocy w rodzinie.
- Pomoc dzieciom i młodzieży w kształceniu i wszechstronnym rozwoju.
- Zaspokajanie potrzeb mieszkańców w zakresie ochrony zdrowia.

Cel strategiczny 3 Utrzymanie osób starszych i niepełnosprawnych w środowisku zamieszkania oraz umożliwienie im udziału w życiu społecznym.

Cele operacyjne:

- Usprawnienie osób starszych i zapewnienie im właściwej opieki.
- Ograniczenie skutków niepełnosprawności oraz aktywizacja społeczna i zawodowa osób niepełnosprawnych.

Cel strategiczny 4 Podniesienie poziomu bezpieczeństwa w gminie.

Cele operacyjne:

- Przeciwdziałanie przestępczości, w tym wśród nieletnich.
- Zwiększenie poczucia bezpieczeństwa mieszkańców.

II.6. Planowane zagospodarowanie terenów gmin sąsiednich przy granicach miasta Konstantynów Łódzki

II.6.1. Miasto Łódź

Miasto Łódź graniczy z Konstantynowem Łódzkim od wschodu i południowego wschodu. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, przyjętym Uchwałą nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.) podzielono jego obszar na cztery rodzaje stref:

- strefę centralną – zlokalizowaną wewnątrz kolei obwodowej ograniczoną na północy doliną Łódki, a na południu doliną rzeki Jasień. Północne i południowe wyjścia nawiązują do historycznego układu w kierunku Zgierza, Pabianic i Rzgowa, stanowiąc zamknięcie strefy centralnej. Podstawowe funkcje tej strefy to kumulacja programów o znaczeniu ogólnomiejskim i ponadlokalnym jaki wynika z pozycji miasta w strukturze przestrzennej kraju, jak i procesach globalnych,
- strefę śródmiejską – obejmującą pozostałą część obszaru położonego wewnątrz kolei obwodowej, ograniczonego od północy doliną Sokołówki. Strefa ta łączy się ze strefą centralną systemem terenów zieleni parkowej, zieleni użytku publicznego oraz terenami i obiektami znaczącymi zarówno o przyszłości, jak i teraźniejszości miasta,
- strefę zespołów miejskich – obejmującą zespoły mieszkaniowe i dzielnice przemysłowe, nawiązując do strefy śródmiejskiej, opartej o rozchodzący się

promieniście układ drogowy. Istniejące zespoły przemysłowe i magazynowe powinny podlegać znacznym przeobrażeniom dostosowując teren dla potrzeb nowych inwestycji o tej funkcji, jak również centrów handlowo-usługowych, dla których nie występuje kolizyjność z funkcjami produkcyjnymi,

- strefę obrzeżną miasta, która wypełnia jego pozostałą przestrzeń, w ramach której występują główne elementy systemu ekologicznego miasta, oparte w głównej mierze o doliny rzeczne i zespoły leśne, znajdujące się zarówno w granicach administracyjnych Łodzi jak i w jego bezpośrednim sąsiedztwie. W ramach tej strefy wyodrębnia się strefę zabudowy peryferyjnej, której rozwój powinien przeciwdziałać niekontrolowanemu rozpraszaniu się urbanizacji celem znaczącego zachowania obszarów otwartych, wolnych od zabudowy.

Z Konstantynowem Łódzkim od strony południowej sąsiaduje strefa zespołów miejskich, natomiast od strony wschodniej – strefa obrzeżna. Ponadto, przeznaczenie terenów Łodzi zostało podzielone na różne funkcje tworząc strukturę funkcjonalną miasta.

Przy granicy z Konstantynowem Łódzkim od strony wschodniej wyróżnia się tereny w następujących oznaczeniach:

- **MN** – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obejmują tereny zabudowy jednorodzinnej w różnych formach i intensywnościach, zarówno jako obiekty wolnostojące, bliźniacze, czy szeregowe. Tereny te, w zależności od wielkości, obejmują również program usług lokalnych w zakresie obsługi, czy rekreacji. Inne elementy programu, jak działalność gospodarcza, dopuszczone są pod warunkiem braku kolizji z funkcją podstawową,
- **MN1** – tereny zabudowy jednorodzinnej i usługowej, przekształcanej z osadnictwa wiejskiego – obejmują tereny zabudowy jednorodzinnej w części z udziałem siedlisk rolniczych, czy usługowej działalności gospodarczej, nawiązujących przestrzennie do położonej wzdłuż lokalnych dróg zabudowy zagrodowej,
- **RP** – tereny upraw rolnych – tereny otwarte o dotychczasowym sposobie użytkowania, z ograniczeniem prawa do zabudowy wyłącznie do rozbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej i tworzenia nowych siedlisk w przypadku wydzielenia nowego gospodarstwa rolnego o wielkości przekraczającej średnią wielkość gospodarstwa w gminie,
- **ZN** – tereny zieleni naturalnej i dolin rzecznych – obejmują obszary związane z obniżeniami dolinnymi, zwłaszcza obszarami den dolinnych, korytarzami ekologicznymi oraz terenami otwartymi. Obowiązuje zakaz zabudowy, z wyłączeniem urządzeń obsługi tych terenów i infrastruktury technicznej,
- **ZP** – tereny zieleni urządzonej z programem usługowym – obejmują tereny zieleni z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i urządzeń sportowych, rekreacyjnych i dydaktycznych. Dopuszczalna jest lokalizacja obiektów obsługi związanych z funkcją podstawową.

Od strony południowej, przy granicy z Konstantynowem Łódzkim, wyróżnia się tereny w następujących oznaczeniach:

- **PU** – tereny przemysłowo-usługowe – obejmują tereny przenikających się funkcji produkcyjnych, magazynowych lub wydzielonych terenów usługowych. W znacznym stopniu obejmują one tereny przekształceń i rewitalizacji, przechodząc w części z funkcji przemysłowych w usługowe. Funkcja mieszkaniowa dopuszczalna jest jako uzupełniająca pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów szczególnych,

- **PP** – tereny przemysłowe – obejmują pojedyncze obiekty produkcyjne, jak i zgrupowania tworzące zespoły czy dzielnice przemysłowe. Jako dopuszczalne uznaje się lokalizowanie obiektów usługowych związanych z obsługą przemysłu bądź osób zatrudnionych. Funkcję mieszkaniową uznaje się za sprzeczną z podstawowym charakterem tych terenów, a dopuszczalną jedynie jako utrzymanie istniejącego zainwestowania. Dla nowych terenów obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej,
- **ZL** – tereny zieleni leśnej – obejmują tereny lasów, przewidzianych do trwałego zachowania oraz tereny zalesień. Za funkcje uzupełniające uznaje się drobne obiekty służące gospodarce leśnej oraz rekreacji.

Obecnie trwają prace nad zmianą „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi".

II.6.2. Gmina Pabianice

Gmina Pabianice graniczy z Konstantynowem Łódzkim na południu. Znajduje się tutaj miejscowość Okołowice. Granica pomiędzy jednostkami administracyjnymi przebiega rzeką Ner. Stąd też tereny gminy Pabianice w bezpośrednim sąsiedztwie Konstantynowa Łódzkiego to tereny dna doliny rzecznej Neru, które w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice", przyjętym Uchwałą nr XXXI/259/2013 Rady Gminy Pabianice z dnia 31 stycznia 2013 r. są terenem chronionym przed zabudową

Na południe od terenów dna doliny Neru, w m. Okołowice według obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice, zlokalizowano następujące tereny zurbanizowane: zabudowa rekreacji indywidualnej (letniskowa), zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, Grupowa Oczyszczalnia Ścieków, laguny osadu GOŚ oraz tereny przemysłu, handlu i usług wzdłuż drogi krajowej nr 71.

II.6.3. Gmina Lutomiersk

Gmina Lutomiersk graniczy z Konstantynowem Łódzkim na zachodzie, południowym-zachodzie i północnym-zachodzie.

Na terenie gminy Lutomiersk w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Konstantynów Łódzki znajdują się miejscowości: Florentynów, Bechcice, Kolonia Bechcice, Mirosławice i Babiczki.

Gmina Lutomiersk posiada obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lutomiersk. Ponadto w sołectwach sąsiadujących z Konstantynowem Łódzkim Rada Gminy uchwaliła miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Sołectwa Florentynów, Bechcice i Kolonia Bechcice objęte są planem miejscowym przyjętym Uchwałą nr IX/57/11 Rady Gminy Lutomiersk z dnia 12 maja 2011 r. Dla miejscowości Florentynów obowiązujący plan miejscowy przewiduje rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rekreacji indywidualnej (letniskowej). Dla sołectwa Bechcice i Kolonia Bechcice miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują w części te miejscowości i przewidują rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. Dla pozostałych części obowiązujące jest Studium…, według którego w sołectwie Bechcice zachowuje się tereny rolne na gruntach klasy III natomiast w sołectwie Kolonia Bechcice przewiduje się adaptację i rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, rekreacji indywidualnej (letniskowej) i usługowej (w tym usług publicznych), na terenach niżej położonych - w dolinie rzeki Ner – zachowanie terenów

użytków zielonych.

Teren sołectwa Mirosławice, w części przylegającej do Konstantynowa Łódzkiego, objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą nr V/20/11 Rady Gminy Lutomiersk z dnia 13 stycznia 2011 roku. Plan ustala przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny rolnicze. W dolinie rzeki Ner przewiduje się zachowanie terenów użytków zielonych. Fragment terenu po południowej stronie drogi wojewódzkiej nr 710, przy granicy z miastem, nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym. W „Studium…" dla tego fragmentu wskazano lokalizację cmentarza dla zwierząt.

W sołectwie Babiczki miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr V/18/11 Rady Gminy Lutomiersk z dnia 13 stycznia 2011 roku) przewiduje adaptację i rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacji indywidualnej (letniskowej), produkcyjnej, składów i magazynów oraz terenów leśnych.

II.6.4. Gmina Aleksandrów Łódzki

Gmina Aleksandrów Łódzki graniczy z miastem Konstantynów Łódzki na północy. Przy granicy znajdują się tereny miejscowości Rąbień i Krzywiec.

Teren całej gminy Aleksandrów Łódzki jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki (Uchwała nr XXVII/242/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16 grudnia 2004 roku) oraz sporządzanymi w późniejszych latach zmianami tego planu.

Dla miejscowości Rąbień na granicy z miastem Konstantynów Łódzki plan ustala:

- zabudowę usługowo-produkcyjną po wschodniej stronie drogi krajowej nr 71 i zabudowę usługowo-mieszkaniową po zachodniej stronie planowanej drogi ekspresowej S14,
- pomiędzy wyżej wymienionymi drogami przewiduje realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- po zachodniej stronie drogi krajowej nr 71 plan przewiduje realizację zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług,
- na terenach łąk w rejonie cieku Lubczyna plan przewiduje tereny zielni niskiej.

Dla miejscowości Krzywiec plan przewiduje:

- rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej na niewielkim fragmencie w sąsiedztwie dawnej wsi Rszewek,
- rozwój zabudowy mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej (letniskowej) na pozostałym obszarze (na północ od kompleksu leśnego „Żabiczki"), poza wyznaczonymi terenami lasów i upraw polowych i niewielkim obszarem adaptowanej zabudowy usługowo-produkcyjnej.

Plan wyłącza spod zabudowy tereny upraw polowych, lasów i zieleni niskiej. Obszary o niskiej intensywności zainwestowania plan lokuje także w sąsiedztwie kompleksu leśnego „Żabiczki", gdzie nakazuje zachowanie 70% udziału powierzchni biologicznie czynnej. Dla pozostałych terenów w sąsiedztwie ww. dróg udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 60%, a dla zabudowy zagrodowej – 40%.

III. WEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA WPŁYWAJĄCE NA ROZWÓJ MIASTA, W TYM NA JEGO POLITYKĘ PRZESTRZENNĄ

III.1. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Konstantynów Łódzki zajmuje peryferyjny fragment Wyżyny Łódzkiej i leży po prawej stronie rzeki Ner. Przeważająca część terenu posiada wysokość 160-180 m n.p.m. Skrajne wielkości to od 156 m n.p.m. (w obrębie dna doliny Neru) do 196 m n.p.m. w kulminacyjnej partii Wyżyny.

W regionalizacji fizyczno-geograficznej J. Kondrackiego (1998) miasto Konstantynów Łódzki położone jest w obrębie mezoregionu Wysoczyzny Łaskiej, stanowiącej zdenudowaną peryglacjalną równinę morenową.

III.1.1. Rzeźba terenu

Rzeźba gminy została wykształcona w plejstocenie, a najważniejszą rolę odegrało zlodowacenie Warty. Obecny charakter rzeźby Konstantynowa Łódzkiego należy określić jako staroglacjalny i reprezentowany przez typ falistej równiny polodowcowej. Nachylenie terenu wykazuje ogólny kierunek z północy na południe. Brak jest na terenie miasta wybitnych kulminacji terenu. Formami, które w znaczący sposób wpływają na ożywienie krajobrazu miasta są doliny rzeczne rozcinające wysoczyznę w sposób czytelny i wyrazisty. Wyróżnia się następujące jednostki morfologiczne:

I - obszar wysoczyzny polodowcowej,

II - obszar doliny rzeki Ner i dolinek jej dopływów.

Szczytowa powierzchnia wysoczyzny morenowej przebiega na wysokości 170-180 m n.p.m., przy czym osiąga swoje maksimum (196,8 m n.p.m.) w północno-zachodniej części miasta (okolice Żabiczek), skąd teren opada ku północy i na południe. Centrum miasta jest położone nieco niżej – na wysokości 165-175 m n.p.m. i jest to teren równiny płaskiej. Spadki terenu w tym rejonie nie przekraczają ogólnie 1% nachylenia. Południowa część miasta położona jest w rozległej formie dolinnej rzeki Ner. Z tym obszarem związane są najniższe wysokości gminy – na południowym zachodzie miasta zanotowano minimalną wysokość wynoszącą 156 m n.p.m. Największe deniwelacje terenu związane są ze strefą krawędziową wysoczyzny i doliny Neru i występują w południowej części miasta. Tam spadki niekiedy przekraczają 5% nachylenia terenu (np.: w „Józefowie" różnica wzniesień pomiędzy dnem doliny a wysoczyzną wynosi 30 m na odcinku 500 m).

Pod względem geomorfologicznym na terenie Konstantynowa Łódzkiego wyróżnia się formy pochodzenia:

- lodowcowego:
  - ✓ równinna wysoczyzna morenowa o płaskiej powierzchni, z małymi, płytkimi zagłębieniami bezodpływowymi i spadkach nie przekraczających 1,5%, pokryta gliną zwałową zlodowacenia warciańskiego o miąższości do 20 m. Stanowi przeważającą część gminy – miasta Konstantynów Łódzki,
  - ✓ pagóry moren czołowych – dobrze wykształcone formy występujące na północy miasta (rejon Żabiczek), z którymi związane są najwyższe wysokości w Konstantynowie Łódzkim. Formy te cechują się czytelnym zarysem, stokami o spadkach z przedziału 2-4%.

- denudacyjnego – formy urozmaicające obszar wysoczyzny w postaci suchych dolinek, dolinek płaskodennych i nieckowatych, które wcinają się w wysoczyznę do głębokości 5 m.
- rzecznego – najbardziej wyrazistą formą rzeczną na obszarze miasta Konstantynów Łódzki jest dolina rzeki Ner. Przebiega niemal równoleżnikowo, przez południową część miasta i jest głęboko wcięta w wysoczyznę, o czym świadczą strome stoki w strefie krawędziowej obu wymienionych form. Dno doliny jest płaskie i szerokie od 30 do 100 m, stanowi terasę zalewową o wysokości 160-162 m n.p.m. Szerokość terasy nadzalewowej Neru, położnej na wysokości 165-175 m n.p.m., wynosi około 1,5 km i stanowi przeważającą część doliny. Ma ona charakter erozyjno-akumulacyjny, o czym świadczy mała miąższość osadów rzecznych (miejscami ich zupełnie brak) na rzecz osadów lodowcowych. Lasem sosnowym porośnięte są pagórki o wysokości 2-3 m, znajdujące się w obrębie terasu zalewowego rzeki Ner.
- Innymi formami rzecznymi są doliny Łódki i Jasieńca. Teresy zalewowe tych rzek wyniesione są około 0,5 – 1,0 m nad ich koryta. Dno doliny Łódki posiada około 70-150 m szerokości, a Jasieńca – 50-100 m szerokości. Zarówno Łódka jak i Jasieniec posiadają jeden poziom terasowy.

Zdj. Widok na dolinę rzeki Ner od „Bechcic” w kierunku „Ignacewa”

Działalność gospodarcza człowieka (wycinanie lasów, uprawa roli) przyczyniała się do zachwiania równowagi w przyrodzie i wzmożenia działania procesów rzeźbotwórczych (degradacja, erozja wodna i eoliczna). Największe zmiany w rzeźbie wywołała jednak urbanizacja. Na skutek antropopresji powstały liczne wklęsłe (wykopy, rowy odwadniające) i wypukłe (nasypy, skarpy wzdłuż rzek) formy morfologiczne.

Rzeźba o spadkach 0-3% (znaczna część powierzchni gminy) z przyrodniczego i gospodarczego punktu widzenia nie stwarza zagrożeń dla gospodarki rolnej (jest wolna od zagrożeń erozyjnych). Nie stanowią one również ograniczenia dla działalności gospodarczej i budownictwa. Jednak na obszarach o nachyleniu 0–0,5% niestwarzających ograniczeń technicznych dla rolnictwa, budownictwa i gospodarki, mogą wystąpić problemy z odprowadzaniem wód, co wiąże się z możliwością ich płytkiego zalegania.

Ponadto na obszarach o nachyleniu powierzchni przekraczającym 5% (m.in. skarpy, stoki) mogą wystąpić potencjalne zjawiska geodynamiczne.

III.1.2. Budowa geologiczna

Obszar Konstantynowa Łódzkiego położony jest w obrębie struktury geologicznej zwanej Niecką Łódzką, zbudowanej z utworów kredowych. Bezpośrednio na osadach kredowych Niecki Łódzkiej znajdują się osady czwartorzędowe. Miąższość pokrywy osadów czwartorzędowych jest zróżnicowana i zależy od ukształtowania powierzchni mezozoicznej. Stąd obszary znajdujące się w osi Niecki Łódzkiej, a więc wyniesione, posiadają najniższe miąższości. Średnia miąższość utworów czwartorzędowych waha się od 30 do 60 m. W przekroju poprzecznym przez osady czwartorzędowe, warstwę przypowierzchniową tworzy seria piaszczysto-żwirowa o miąższości 4-22 m. Miejscami w osadach piaszczystych występują soczewki gliny piaszczystej, pyłu lub iłu zastoiskowego. Pod utworami piaszczystymi występuje kompleks glin zwałowych o różnej miąższości.

W dolinach rzecznych występują utwory holoceńskie i są reprezentowane przez piaski rzeczne teras zalewowych o miąższości przekraczającej 3m. W ich sąsiedztwie, na terasie zalewowej Neru, występują piaski humusowe i namuły torfiaste. Terasę nadzalewową Neru pokrywają piaski rzeczne reprezentowane głównie przez drobnoziarniste piaski z przewarstwieniami mułów, o miąższości osiągającej kilkanaście metrów.

W wyniku działalności człowieka na terenach zabudowanych powstają grunty nasypowe. W zależności od sposobu ich formowania, na obszarze gminy występują grunty nasypów budowlanych powstałe w wyniku określonego planowanego przedsięwzięcia inżynierskiego (np. pod nasypy drogowe, zabudowania) oraz grunty nasypów niekontrolowanych, składowanych chaotycznie (m.in. grunty dzikich wysypisk odpadów i zwałowisk).

Głębokość przemarzania gruntów na obszarze objętym opracowaniem wynosi 1,00 m (strefa tej wartości obejmuje Polskę środkową i wschodnią).

III.1.3. Wody powierzchniowe

Obszar Konstantynowa Łódzkiego w całości położony jest w zlewni rzeki Ner, w dorzeczu Warty, prawego dopływu Odry. Początek Neru stanowi kilka strug wypływających na południowy wschód od Łodzi, na wysokości 250 m n.p.m. Odcinek Neru w obrębie miasta zaliczany jest do górnego jego biegu. Dno doliny jest silnie nawodnione, z czym związane są licznie występujące podmokłości. Jest ono częściowo zmeliorowane.

Zdj. Rzeka Ner w okolicach „Bechcic”

Prawym dopływem Neru, przepływającym przez południowo-wschodnią część miasta jest rzeka Łódka. Wypływa w północno-wschodniej części Łodzi, przy ul. Zjazdowej. Długość rzeki wynosi 15,62 km, powierzchnia zlewni 45 km^2. Zasilana jest przez spływy powierzchniowe i drenaż melioracyjny. Średni roczny przepływ Łódki wynosi 0,068 m^3/sek.

Rzeka Jasieniec, prawy dopływ rzeki Ner, przepływa przez Konstantynów Łódzki w układzie południkowym. Wypływa poniżej ulicy Rojnej na Teofilowie w Łodzi, jej długość wynosi 3,78 km. Koryto w całości jest uregulowane w systemie otwartym, powierzchnia zlewni 19,2 km^2. Rzeka Jasieniec nie prowadzi przepływów naturalnych.

Sieć hydrograficzną Konstantynowa Łódzkiego należy uzupełnić o system kanałów melioracyjnych usytuowanych w dolinach Neru i Łódki. Tereny zlewni Łódki, położone w Konstantynowie Łódzkim mają zaburzone warunki wodne ze względu na niewłaściwie funkcjonujący (lub nie funkcjonujący) system melioracyjny.

Wody powodziowe nie wykraczają poza zasięg terasu zalewowego.

III.1.4. Wody podziemne

Zgodnie z podziałem hydrogeologicznym Polski, Konstantynów Łódzki położony jest w regionie łódzkim. Wody podziemne na terenie gminy występują w dwóch piętrach, tworząc trzy poziomy wodonośne:

- pierwszy poziom wodonośny stanowi najbardziej przypowierzchniowy poziom wód gruntowych piętra czwartorzędowego, które cechują się małą twardością, dużą zmiennością temperatury oraz znacznym zanieczyszczeniem. Nie nadają się one do wykorzystania. Są to wody:
  - ✓ wierzchówkowe - występują one w utworach piaszczystych na głębokości 2,0-3,5 m p.p.t., cechują się dużymi wahaniami lustra wody (amplitudy wahań dochodzące do 2 m). Wiosną woda wznosi się do poziomu powierzchni terenu, tworząc lokalne podmokłości, latem zaś wysycha. Posiadają swobodne zwierciadło wody,
  - ✓ aluwialne - zgromadzone są one w utworach piaszczystych dolin rzecznych, na głębokościach 0-2 m p.p.t, przy czym ich głębokość rośnie w miarę oddalania się od koryta rzeki. Dolinę Neru cechuje płytkie występowanie wód aluwialnych - liczne podtopienia i podmokłości na całej długości. Zmiany poziomu wód aluwialnych pozostają w ścisłym związku z wahaniami stanów wody w rzece. Cechą wspólną wód podziemnych pierwszego poziomu wodonośnego jest zatem płytkie zaleganie pod powierzchnią terenu.
- drugi poziom wodonośny ujmowany na terenie miasta tworzą wody podziemne piętra czwartorzędowego związane z serią piaszczystą zalegającą na głębokości 13-14 m p.p.t., pod utworami gliniastymi. Są to wody międzymorenowe, zwane również śródglinowymi lub podglinowymi. Poziom ten posiada napięte zwierciadło wody, a wahania są niewielkie. Jest on wykorzystywany przez gospodarskie studnie kopane;
- trzeci, podstawowy użytkowy poziom wodonośny dla Konstantynowa Łódzkiego stanowi piętro górnokredowe. Związane jest ono ze szczelinowatymi partiami osadów górnej kredy (wapieni i margli). Do eksploatacji ujęty jest studniami przy ul. Wodociągowej. Wody tego poziomu pozostają pod ciśnieniem hydrostatycznym i posiadają cechy wód subartezyjskich. Zwierciadło wody zalega na głębokości od 13 m do kilkudziesięciu metrów pod powierzchnią terenu, co uzależnione jest od ukształtowania powierzchni. Są to wody słodkie, o niskiej mineralizacji, dość twarde, o odczynie obojętnym. Wody kredowe nie tworzą ciągłego poziomu wód gruntowych,

ze względu na występujące uskoki tektoniczne.

III.1.5. Warunki glebowe i rolnicza przestrzeń produkcyjna

O charakterze pokrywy glebowej w znacznym stopniu decydują utwory powierzchniowe. W granicach obszaru gminy Konstantynów Łódzki dominują utwory plejstoceńskie: gliny zwałowe, piaski i żwiry lodowcowe oraz piaski pokrywowe. Skałą macierzystą są tam także osady holoceńskie: piaski, piaski z domieszką części organicznych oraz namuły i torfy.

Generalizując, na obszarze miasta można wyróżnić dwa obszary glebowe:

- obszar gleb związanych z dolinami rzecznymi i obniżeniami terenu – gleby hydrogeniczne, silnie uwilgotnione, o nieustabilizowanych stosunkach wodnych. W głównej mierze należą do nich gleby: torfowe, mułowo-torfowe i murszowe. Rzadziej czarne ziemie. Wytworzone na osadach rzecznych teras nadzalewowych i zalewowych należą do III –V klasy użytków rolnych i są wykorzystywane jako łąki i pastwiska,
- obszar gleb związanych z terenami wyniesionymi i wysoczyznami - gleby wysoczyzny morenowej wykształcone głównie w postaci gleb brunatnych, brunatnych wyługowanych i płowych, rozwijające się na podłożu gliniastym. Poziom próchniczny zawiera 2,7-3,2% próchnicy, odczyn poziomu próchnicznego wynosi 5,5-6,0 pH, ale w głąb profilu wzrasta szybko do 7 pH. Gleby brunatne są średnio zasobne w fosfor i potas, wykazują zaś wysoką zasobność w magnez. Zalicza się je do IIIa, IIIb i IVa klas bonitacyjnych. Obszar ten należy także do dobrego pszennego i bardzo dobrego żytniego kompleksu przydatności gleb. Występowanie żyznych gleb brunatnych predysponuje obszar do rozwoju funkcji rolniczej i sadowniczej. Jako najbardziej żyzne, gleby IIIa i IIIb powinny być wyłączone z wszelkiego zagospodarowania, innego niż rolnicze.

W pokrywie glebowej Konstantynowa Łódzkiego występują powszechnie gleby bielicowe i rdzawe wytworzone z piasków słabogliniastych i gliniastych, zaliczone do IVb i słabszych klas bonitacyjnych. Ze względu na słabe warunki upraw roślin na tych glebach, obszar nadaje się pod zalesienia lub wprowadzenie zabudowy.

Baza produkcji rolniczej zajmuje w Konstantynowie Łódzkim aż 70% powierzchni miasta, w tym grunty orne 50%, 1% sady oraz 15% trwałe użytki zielone (pozostałe 4 % stanowią grunty pod zabudowaniami, podwórkami, rowami).

Warunki przyrodnicze miasta w zakresie prowadzenia produkcji rolniczej są lepsze od przeciętnych w powiecie pabianickim. Ogólny wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej, charakteryzujący warunki przyrodniczo-glebowe i określający możliwości produkcji rolniczej wynosi dla Konstantynowa Łódzkiego 61 (wyższy od średniego wskaźnika dla powiatu pabianickiego, ale gorszy od analogicznego wskaźnika dla województwa łódzkiego i kraju)[3]. Przeprowadzona bonitacja gleb dla Konstantynowa Łódzkiego wskazuje, że procentowy udział gleb dobrych (klasy III-IV) jest wyższy od średniego udziału tych gleb w powiecie pabianickim, w województwie i w kraju i wynosi on 73,8% powierzchni gruntów ornych. Oznacza to zatem, iż w Konstantynowie Łódzkim dominują gleby orne średnio dobre i średnie, które występują głównie na wysoczyźnie morenowej zbudowanej z glin zwałowych. Słabe gleby V i VI klasy bonitacyjnej związane są w obszarami piaszczystych równin lodowcowych, pól piasków przewianych, sporadycznie

[3] *Wg informacji podawanych przez IUNG w Puławach.*

występują również w dolinach rzecznych.

Przydatność rolnicza gleb miasta Konstantynów Łódzki, według klas bonitacyjnych, wyrażona w procentach powierzchni gruntów ornych przedstawia się następująco:

- gleby III klasy bonitacyjnej - 36%,
- gleby IV klasy bonitacyjnej - 38%,
- gleby V klasy bonitacyjnej - 17%,
- gleby VI klasy bonitacyjnej - 9%.

III.1.6. Warunki klimatyczne

Podstawowe elementy klimatu miasta Konstantynów Łódzki posiadają wielkości zbliżone do tych rejestrowanych w sąsiedniej Łodzi. Lokalne zmiany klimatu związane są jedynie z wyraźnie zaznaczoną w rzeźbie formą dolinną rzeki Ner.

Podstawowe wartości charakteryzujące klimat Konstantynowa Łódzkiego:

- największa częstotliwość napływu polarno-morskich mas powietrza w ciągu roku, kształtująca się na poziomie 65%,
- średnia roczna temperatura powietrza wynosi 7,6°C, z maksimum przypadającym na okres letni (ok. +18°C) i minimum w okresie zimowym (ok. -3,5°C),
- średnia roczna amplituda temperatury powietrza dla opisywanego obszaru wynosi 21,8°C, zaś średni czas trwania termicznej zimy to 82 – 84 dni, zaś lata 90 dni,
- długość okresu wegetacyjnego wynosi 209 dni (od 7.IV do 2.IX) przy progowej wartości +5,0°C w ciągu dnia,
- przewaga w ciągu roku wiatrów z sektora zachodniego (41% dni w ciągu roku),
- okres ciszy lub słabego wiatru nie przekraczającego 2 m/s notowany podczas 9-14% dni w roku,
- średnie roczne sumy opadów wynoszą około 550 mm z maksimum w okresie letnim i minimum w zimowym; najczęstsze opady to opady jednodniowe, rzadziej dwu – lub trzydniowe,
- burze i opady burzowe występują najczęściej w ciepłej porze roku, 20-30 dni w ciągu roku,
- średnia roczna liczba dni z pokrywą śnieżną wynosi ok. 40, stała pokrywa śnieżna utrzymuje się przez 50-80 dni w roku,
- największe zachmurzenie nieba jest w okresie chłodnym od listopada do lutego, a najniższe notuje się w sierpniu i wrześniu; średnie roczne zachmurzenie waha się od 60% do 70%,
- średnie roczne usłonecznienie rzeczywiste wynosi 1478 godzin, stanowiąc zaledwie 33% usłonecznienia możliwego astronomicznie,
- średnie roczne wartości wilgotności względnej powietrza na obszarze miasta wahają się w granicach 70%.

Ogólne cechy przedstawionego wyżej klimatu miasta Konstantynów Łódzki ulegają zróżnicowaniu na tzw. topoklimaty w zależności od lokalnych warunków, tj. rzeźba terenu, rodzaj i pokrycie podłoża, głębokość zalegania wód gruntowych, zabudowa, rodzaj zagospodarowania przestrzeni. Można wyróżnić:

- tereny o dobrych i bardzo dobrych warunkach topoklimatycznych występują

w obrębie zboczy o dyspozycjach S, SW, W, SE o nachyleniu większym niż 5%; występują one fragmentarycznie na terenie miasta,

- tereny o przeciętnych warunkach topoklimatycznych, które obejmują obszary płaskie i lokalne fragmenty zboczy o różnej ekspozycji i nachyleniu – tereny dominujące dla miasta,
- tereny o okresowo gorszych warunkach topoklimatycznych, które są charakterystyczne dla obszarów płaskich o okresowo płytko zalegającej wodzie gruntowej (na głębokości do 2,0 m p.p.t.), które występują w bezpośrednim sąsiedztwie większych dolin rzecznych i obniżeń terenów,
- tereny o gorszych warunkach klimatycznych właściwych dla zboczy o ekspozycji N, NE, NW i o znacznym nachyleniu (ponad 10%); występują one fragmentarycznie na terenie miasta,
- tereny o niekorzystnych warunkach topoklimatycznych, które obejmują doliny rzek oraz ich dopływów, doliny mniejszych cieków oraz obniżeń,
- tereny o warunkach topoklimatycznych właściwych obszarom leśnym,
- tereny o warunkach topoklimatycznych właściwych obszarom zainwestowanym (szczególnie centrum miasta).

III.1.7. Szata roślinna, w tym leśna przestrzeń produkcyjna

Pierwotnie niemal cała powierzchnia obszaru objętego niniejszym opracowaniem pokryta była roślinnością leśną. Jednak w związku z historycznie i przyrodniczo uwarunkowanym rozwojem rolnictwa na obszarze dzisiejszego miasta, a w dalszej kolejności przemysłu, w granicach administracyjnych Konstantynowa Łódzkiego pozostały jedynie niewielkie płaty obszarów leśnych. Za jeden z nielicznych dobrze zachowanych zespołów leśnych można uznać kompleks w okolicach „Żabiczek". Jest to dość stary, dobrze zachowany drzewostan. Dominują drzewa w wieku 80-100 lat. W drzewostanie dominuje sosna zwyczajna *Pinus silvestris*, towarzyszy jej dobrze odnawiający się dąb szypułkowy *Quercus robur*. Często spotkać można również brzozy *Betula verrucosa*. W podszyciu dominuje najczęściej jałowiec *Juniperus communis*. Runo jest typowe dla siedlisk kwaśnych. Występują w nim gatunki takich roślin jak: borówka czarna *Vaccinium myrtillus*, wrzos *Calluna vulgaris*, orlica pospolita *Pteridium aquilium i* borówka brusznica *Vaccinium vitis-idaea.*

Inne większe zespoły leśne występują w południowej części miasta – w rejonie ul. Kolejowej, a także w „Józefowie". Cechują się podobnym drzewostanem jak las w „Żabiczkach", ale zajmują zdecydowanie mniejsze obszary.

Łąki, stanowiące obecnie zastępcze zbiorowiska roślinne, występują w dolinach większości cieków, poza terenem zabudowanym miasta, jednakże najpełniej rozwinięte są łąki terasy zalewowej Neru, w południowej części Konstantynowa Łódzkiego. Najczęściej są to zespoły jednokośnych, ubogich łąk sitowo-trzęślicowych Junco-Molinietum na kwaśnych, mało zasobnych siedliskach lasu lęgowego lub wilgotnych nieużytkach porolnych.

Szatę roślinną Konstantynowa Łódzkiego wzbogacają antropogeniczne nasadzone drzewa, tworzące kompleksy szpalerów i alei wzdłuż ulic, parki miejskie, ogrody działkowe, ogrody przydomowe, zieleńce, cmentarze i roślinność towarzysząca obiektom usługowym (m.in. historyczne założenia parkowe). W składzie gatunkowym drzew w centrum miasta dominuje klon, lipa, jesiony, kasztanowce i topole.

III.1.8. Świat zwierzęcy

Występowanie zwierząt ściśle związane jest ze zbiorowiskami roślinnymi, w których znajduje się pożywienie i schronienie. Zatem w związku ze zmianami szaty roślinnej (wylesienia, osuszanie łąk, melioracje, procesy urbanizacyjne) zniszczone zostały naturalne siedliska i biotopy. Spowodowało to znaczne ubytki fauny regionu, szczególnie wśród gatunków niższych, a także wśród ssaków.

Współczesna fauna reprezentowana jest przez następujące gatunki zwierząt:

- ssaki: zające, kuny, łasice, jeże, krety, wiewiórki, sarny, myszy, szczury,
- ptaki: wrony, wilgi, czyżyki, przepiórki, czajki, dzięcioły, sikorki, szpaki, kukułki, wróble, gołębie,
- płazy: traszki, kumaki, ropuchy, żaby,
- gady: jaszczurki, zaskrońce,
- owady: korniki, mrówki, chrabąszcze, muchówki, ważki, mszyce, pchełki, bielinki kapustniki, rusałki pawie oczko.

III.1.9. Zasoby przyrodnicze i walory krajobrazowe

Na obszarze Konstantynowa Łódzkiego jedyną prawną formą ochrony przyrody są pomniki przyrody - pojedyncze twory przyrody żywej. Tą formą ochrony objęto 7 drzew rosnących na terenie parku przy Domu Pomocy Społecznej przy ul. Bechcice.

Tabela - Pomniki przyrody ustanowione na terenie miasta Konstantynów Łódzki

Przedmiot ochrony	Położenie	Podstawa prawna	Obwód (w cm)
Dąb szypułkowy	Państwowy Dom Pomocy Społecznej - ul. Bechcice 3	*Rozporządzenie* Nr 10/93 Wojewody Łódzkiego z dnia 12 listopada 1993r. w sprawie uznania niektórych tworów przyrody na terenie województwa łódzkiego za pomniki przyrody i ochrony tych pomników (Dz. U. W.Ł. Nr 12. poz. 117 z 1993r.)	360
Dąb szypułkowy	Państwowy Dom Pomocy Społecznej - ul. Bechcice 3	*Rozporządzenie* Nr 10/93 Wojewody Łódzkiego z dnia 12 listopada 1993r. w sprawie uznania niektórych tworów przyrody na terenie województwa łódzkiego za pomniki przyrody i ochrany tych pomników (Dz.U. W.Ł. Nr 12 poz. 117 z 1993 r.)	355
Dąb szypułkowy	Państwowy Dom Pomocy Społecznej - ul. Bechcice 3	*Rozporządzenie* Nr 10/93 Wojewody Łódzkiego z dnia 12 listopada 1993r. w sprawie uznania niektórych tworów przyrody na terenie województwa łódzkiego za pomniki przyrody i ochrany tych pomników (Dz.U. W.Ł. Nr 12 poz. 117 z 1993 r.)	505
Dąb szypułkowy	Państwowy Dom Pomocy Społecznej - ul. Bechcice 3	*Rozporządzenie* Nr 10/93 Wojewody Łódzkiego z dnia 12 listopada 1993r. w sprawie uznania niektórych tworów przyrody na terenie województwa łódzkiego za pomniki przyrody i ochrany tych pomników (Dz.U. W.Ł. Nr 12 poz. 117 z 1993 r.)	560
Dąb szypułkowy	Państwowy Dom Pomocy Społecznej - ul. Bechcice 3	*Rozporządzenie* Nr 10/93 Wojewody Łódzkiego z dnia 12 listopada 1993r. w sprawie uznania niektórych tworów przyrody na terenie województwa łódzkiego za pomniki przyrody i ochrany tych pomników (Dz.U. W.Ł. Nr 12 poz. 117 z 1993 r.)	325
Dąb szypułkowy	Państwowy Dom Pomocy Społecznej - ul. Bechcice 3	*Rozporządzenie* Nr 10/93 Wojewody Łódzkiego z dnia 12 listopada 1993r. w sprawie uznania niektórych tworów przyrody na terenie województwa łódzkiego za pomniki przyrody i ochrany tych pomników (Dz.U. W.Ł. Nr 12 poz. 117 z 1993 r.)	330
Dąb szypułkowy	Państwowy Dom Pomocy Społecznej - ul. Bechcice 3	*Rozporządzenie* Nr 10/93 Wojewody Łódzkiego z dnia 12 listopada 1993r. w sprawie uznania niektórych tworów przyrody na terenie województwa łódzkiego za pomniki przyrody i ochrany tych pomników (Dz.U. W.Ł. Nr 12 poz. 117 z 1993 r.)	330

Obecny krajobraz kulturowy miasta zaczął kształtować się na początku XIX w., gdy na terenach wiejskich zapoczątkowano tworzenie osiedla fabrycznego sukienników i tkaczy. Dalszy rozwój urbanizacji miasta na przestrzeni dwóch wieków, z dynamizacją procesów urbanizacyjnych po II wojnie światowej, doprowadził do zróżnicowania krajobrazowego miasta. Podstawowymi czynnikami różnicującymi krajobraz miasta są:

- rzeźba terenu,
- zagospodarowanie terenu.

Formami rzeźby terenu, które do dnia dzisiejszego widoczne są w krajobrazie miasta i stanowią o jego charakterze są:

- dolina rzeki Ner, niecka o wyraźnie zaznaczonych krawędziach o różnym nachyleniu, wypełniona połogami powierzchni falujących łąk położonych po obu stronach pasa rzeki, której liniowa forma podkreślona jest przez wały przeciwpowodziowe,
- wzniesienia moreny czołowej tworzące wzgórza w północno-zachodniej części miasta (rejon „Żabiczek") oraz w południowej części miasta (rejon „Józefowa"), których wywyższenie podkreślają porastające lasy sosnowe.

Wyżej wymienione krajobrazy są obecnie jedynymi krajobrazami półnaturalnymi. Należy zatem zadbać o ograniczenie rozwoju zabudowy (szczególnie mieszkaniowej) w tym rejonie na rzecz zachowania naturalnych zbiorowisk roślinnych. Teren ten wymaga szczególnej dbałości na polu ochrony.

Pozostałe krajobrazy występujące na terenie miasta to krajobrazy kulturowe, gdzie czynnikiem decydującym jest zagospodarowanie terenu przez człowieka. Wyróżnić można:

- **krajobraz „historycznego małego miasta fabrycznego"** - obejmuje teren historycznego centrum miasta pomiędzy Placem Wolności a Placem Kościuszki do ulicy Północnej. W przeważającej części budują go wnętrza widokowe geometrycznej siatki ulic, gdzie głównymi pozostają ulica Łaska i Zgierska oraz ulica Łódzka i Jana Pawła II. Poza ulicami wyróżniają się dwa wnętrza krajobrazowe Placu Wolności i Placu Kościuszki. Dominantami pozostają wieże i budynki kościołów oraz kominy i hale fabryczne, którym towarzyszą szeregi niskiej zabudowy mieszkaniowej z budynkami gospodarczymi. Szczególną cechą tego terenu jest drobna skala założenia urbanistycznego i zabudowy, natomiast, szczególnym walorem jest dobre zachowanie tkanki historycznej miasta. W okresie powojennym historyczny układ miasta został uzupełniony o współczesne formy zabudowy przemysłowej i mieszkaniowej oraz budynki użyteczności publicznej. Uzupełniono w ten sposób tereny na północ i na południe od historycznego układu. Różnice buduje przede wszystkim inny niż historyczny układ budynków, a co za tym idzie inny wygląd wnętrz krajobrazowych.
- **krajobraz „współczesnych przedmieść"** - rozciągają się one wokoło zabudowy historycznego małego miasta fabrycznego w kierunkach sąsiednich większych miast tj. w kierunku wschodnim do Łodzi i w kierunku południowym do Pabianic lub w kierunku najcenniejszych przyrodniczo obszarów tj. w kierunku zachodnim do ulicy Klonowej. Można wyróżnić dwa typy przedmieść: zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i luźnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Pierwsze tworzone były w niezabudowanych kwartałach pomiędzy ulicami historycznymi w rejonie ulic: Browarnej-Nasiennej-Słodowej-Jęczniennej oraz 1-go Maja-Srebrzyńskej-Łaskiej lub jako przedłużenie historycznych ulic. Przedmieścia zwartej zabudowy cechują: niewielkie działki, dość wysoka zabudowa nawet do 3 kondygnacji nadziemnych, regularny, powtarzalny układ zagospodarowania działki, widoczne linie zabudowy.

Zespoły zabudowy utworzone w kwartałach historycznych ulic cechuje układ „zamkniętych" widokowo, niewielkich wnętrz krajobrazowych krótkich ulic o nieregularnym przebiegu. Natomiast zespoły zabudowy utworzone jako przedłużenia historycznych ulic tworzą długie wnętrza krajobrazowe powiązane widokowo z otaczającymi terenami otwartymi. Drugi typ przedmieść wyróżnia się nieregularną siatką działek, które najczęściej są większe niż w pierwszym typie osiedli, trudną do określenia linią zabudowy, niską zabudową, najczęściej dwie kondygnacje nadziemne. Krajobrazowo zabudowa ta ma charakter chaotyczny, wnętrza ulic nie tworzą regularnych prostokątów, gdzie podłogę stanowi ulica, a ściany wnętrza –zabudowa. Są to wnętrza otwarte, co wynika z luźnej zabudowy, która łączy się z wnętrzami dalszymi w każdym kierunku. Do przedmieść tego typu należy zaliczyć zagospodarowanie na wschód od ulicy Spółdzielczej oraz na zachód od ulicy Polnej.

- **krajobrazy „ wiejskie"** - pomimo rozwoju terenów miejskich w granicach miasta Konstantynów Łódzki znajdują się ciągle typowe krajobrazy wiejskie zajmowane przez znaczne powierzchnie użytków rolnych, w których występują obszary dawnych wsi o charakterze ulicówek wzdłuż ulic: Bechcice, Niesięcin i o charakterze przysiółków – ul. Dąbrowa. Krajobrazy te obejmują północną i zachodnią część miasta.

Ze względu na silne przekształcenia antropogeniczne krajobrazu naturalnego (rozwój rolnictwa, przemysłu, intensywna zabudowa mieszkaniowa, dewastacja doliny rzeki Ner itp.) dotychczas żaden fragment miasta nie znalazł się w granicach obszarów chronionych.

Obecnie w Konstantynowie Łódzkim planowane jest ustanowienie nowych form ochrony przyrody:

- Obszaru Chronionego Krajobrazu „Górnego Neru", który swoim zasięgiem będzie obejmował tereny w południowej części miasta – dolinę rzeki Ner,
- Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puczniewsko-Grotnickiego", który swoim zasięgiem będzie obejmował tereny w północno-zachodniej części miasta, w tym kompleks leśny „Żabiczki".

III.1.10. Jakość środowiska i źródła jego zagrożeń

Środowisko przyrodnicze miasta Konstantynów Łódzki zostało silnie przekształcone w procesach urbanizacji, które postępują nadal i będą się nasilały w przyszłości. W wyniku tych działań większość obszaru miasta pozbawiona jest naturalnych zbiorowisk roślinnych. Z zachowanych do dziś najlepiej prezentuje się zespół leśny na północy miasta oraz dolina Neru, ale ze względu na bardzo duże zanieczyszczenie wód jej wartość przyrodnicza uległa obniżeniu.

Na stan **powietrza atmosferycznego** miasta przede wszystkim ma wpływ:

- emisja punktowa – pochodzi ze zorganizowanych źródeł w wyniku energetycznego spalania paliw i przemysłowych procesów technologicznych. Szczególnie uciążliwe źródła punktowe – emitory energetyczne i technologiczne występują głównie w centrum miasta,
- emisja powierzchniowa – pochodzi z niskich emitorów odprowadzających gazowe produkty spalania z domowych palenisk i lokalnych kotłowni ogrzewanych w większości węglem kamiennym. To tzw. niska emisja mająca największy wpływ w sezonie grzewczym i pojawiająca się na terenach silnie zurbanizowanych (centrum miasta). Modernizacja źródeł energetycznych oraz przechodzenie na ekologiczne

nośniki energii wpływa na spadek stężeń zanieczyszczeń powietrza,

- emisja liniowa (komunikacyjna) - jej źródłem jest transport samochodowy, a znaczenie w emisji jak i w imisji z roku na rok jest coraz większe, gdyż wzrasta liczba poruszających się samochodów na drogach. Stanowi największe zagrożenie dla obszarów położonych w sąsiedztwie dróg o dużym natężeniu ruchu - droga krajowa nr 71 oraz droga wojewódzka nr 710, szczególnie w centrum miasta.

Wg monitoringu zanieczyszczeń gazowych powietrza przeprowadzanego na terenie województwa łódzkiego w 2010 r. na terenie miasta Konstantynów Łódzki nie doszło do przekroczenia dopuszczalnych wartości stężeń dla SO_2, NO_2, CO, węglowodorów aromatycznych, O_3[4]. Na terenie miasta stężenie średnioroczne mierzone metodą pasywną w trzech punktach dla SO_2 wynosiło 8-10 µg/m^3, a NO_2 – 17-26 µg/m^3. Stężenie pyłu PM10 oraz mierzonych w nim metali ciężkich (ołów, arsen, kadm, nikiel) w powietrzu atmosferycznym było również poniżej wartości dopuszczalnych.

Miasto Konstantynów Łódzki leży w strefie aglomeracji łódzkiej, którą zaliczono w 2010 r. według kryteriów dla ochrony zdrowia do klasy C, ze względu na przekroczenia dopuszczalnego poziomu stężenia pyłu PM10, PM2,5 i benzo(a)pirenu. Przekroczenie benzo(a)pirenu w pyle PM10 występowało na terenie całego miasta (obszar 26,5 km^2 [i] narażonych 18,2 tys. mieszkańców), a pyłu PM10 ograniczyło się do centrum miasta (obszar 3,1 km^2 i narażonych 10 tys. mieszkańców).

Zgodnie z „Raportem…" w 2012 r. na terenie miasta Konstantynów Łódzki tylko rzeka Jasieniec i Łódka były objęte monitoringiem czystości **wód powierzchniowych** (monitoring operacyjny)[5]. Punkt pomiarowo-kontrolny na rzece Jasieniec był zlokalizowany przy ul. Łódzkiej, na rzece Łódka przy ulicy Łaskiej. Wody obu rzek posiadały zły potencjał ekologiczny – jakość wody uległa znacznemu pogorszeniu w stosunku do 2009 r. (umiarkowany potencjał ekologiczny).

Rzeka Łódka stanowiąca dopływ rzeki Ner odprowadza wody opadowe i z przelewów burzowych kanalizacji ogólnospławnej Łodzi i jest praktycznie kanałem ściekowym.

Wszystkie punkt pomiarowo – kontrolne na rzece Ner w 2012 r. zlokalizowane były poza granicami miasta Konstantynów Łódzki – najbliższy w sąsiedniej gminie Lutomiersk. Wody rzeki Ner[6] posiadały słaby potencjał ekologiczny. Tylko dla rzeki Ner został określony stan chemiczny, który był poniżej dobrego. Można zatem przypuszczać, iż podobna sytuacja jest w rzece na terenie miasta Konstantynów Łódzki.

Punkt pomiarowo – kontrolny na cieku wodnym Lubczyna w 2010 r. również zlokalizowany był poza granicami miasta Konstantynów Łódzki - w miejscowości Zdziechów Stary (gmina Lutomiersk). Wody rzeki posiadały umiarkowany stan ekologiczny – jakość wody uległa poprawie w stosunku do 2009 r. (słaby stan ekologiczny).

Zgodnie z przeprowadzanym w latach 2010-2012 monitoringiem wszystkie jednolite części wód (JCW) na terenie miasta Konstantynów Łódzki nie spełniały wymagań dodatkowych dla obszarów chronionych. Posiadały one zły stan JCW.

---

[4] *Wg „Raportu o stanie środowiska w województwie łódzkim w 2012 roku", 2013, Biblioteka Monitoringu Środowiska, Łódź.*

[5] *Ocena stanu wód powierzchniowych w 2010 r. została wykonana zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 20 sierpnia 2008 r. w sprawie sposobu klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych (Dz. U. Nr 162, poz. 1008).*

[6] *JCW (jednolita część wód) - Ner od Zalewki do dopływu spod Łężek*

Powodem wzrostu zanieczyszczenia wód powierzchniowych jest niewłaściwie funkcjonująca gospodarka wodno – ściekowa (wzrost zaopatrzenia mieszkańców w wodę z sieci bez równoczesnego rozwiązywania zbiorczego, a nie indywidualnego problemu gospodarki ściekowej).

Zagrożeniem wód powierzchniowych są również spływy powierzchniowe z pól nawozów sztucznych, powodujące eutrofizację.

Poważnym zagrożeniem są także wody opadowe lub roztopowe pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni (tereny ciągów komunikacyjnych, tereny przemysłowe, handlowe, usługowe, bazy transportowe, drogi i parkingi).

Wody podziemne na obszarach dolinnych (strefy drenażu) są niższej jakości niż wody w obrębie wysoczyzn (strefy zasilania). Szczególnie narażone na zanieczyszczenia są wody gruntowe o swobodnym zwierciadle. Wody podziemne pierwszego poziomu wodonośnego (wody aluwialne i wierzchówkowe) cechują się dużym zanieczyszczeniem i nie nadają się do celów ujęciowych. Spowodowane jest to infiltracją zanieczyszczeń prowadzonych przez wody powierzchniowe, niewłaściwie funkcjonującą kanalizacją deszczową i melioracjami oraz przesiąkami z nieszczelnych szamb.

Zagrożenie dla jakości wód podziemnych mogą stanowić również nieczynne lub niewłaściwie zabezpieczone studnie wiercone, często wykorzystywane na szamba, czy „dzikie" wysypiska śmieci, a także nielegalna eksploatacja surowców naturalnych.

Miasto Konstantynów Łódzki leży w zasięgu JCWPd[7] o numerze 78. Badania jakości wód podziemnych są zapewniane w ramach monitoringu diagnostycznego przeprowadzanego na obszarze województwa łódzkiego. W 2012 r. na terenie miasta Konstantynów Łódzki nie znajdował się żaden punkt pomiarowo-kontrolny.

Zanieczyszczenie **gleb** może być wywołane zabiegami związanymi z podnoszeniem żyzności gleb, co skutkuje podwyższeniem związków azotu i fosforu w glebach. Bardzo niskie zużycie nawozów mineralnych może zaś stać się przyczyną ubożenia gleb w składniki mineralne. Zagrożeniem dla gleb są również przeprowadzane melioracje, które nadmiernie wysuszają gleby poprzez naruszanie gospodarki wodnej. Niewłaściwa mechanizacja rolnictwa (stosowanie ciężkiego sprzętu) powoduje ugniatanie gleby, niszczenie struktury, zmiany porowatości, zaskorupienie powierzchni gleby, zahamowanie wymiany gazowej.

Tereny wzdłuż arterii komunikacyjnych narażone są w sposób ciągły na zanieczyszczenia powstałe w wyniku spalania paliw. Eksploatacja dróg i pojazdów jest również przyczyną przenikania do gleby związków organicznych i metalicznych. Kolizje drogowe z udziałem pojazdów transportujących substancje niebezpieczne powodują lokalne zagrożenia dla środowiska glebowego przez skażenia substancjami ropopochodnymi, kwasami i innymi.

Zanieczyszczenia zarówno dla wód powierzchniowych i podziemnych oraz gruntów stanowią nielegalne składowiska odpadów. Na terenie miasta stwierdzono kilka takich miejsc – najczęściej występujących w niewielkich zagłębieniach terenu, w rowach melioracyjnych i dolinach rzek, na terenach zalesionych i zadrzewionych.

Istotnym elementem zanieczyszczenia środowiska przyrodniczego jest **hałas**. Źródłem emisji hałasu na terenie miasta jest przede wszystkim komunikacja (transport drogowy i tramwajowy).

Wzrost liczby środków transportu biorących udział w ruchu pociąga za sobą systematyczny

[7] *Jednolite części wód podziemnych*

wzrost poziomu hałasu. Największe zmiany klimatu akustycznego obserwowane są wzdłuż drogi krajowej nr 71 (ulic: Aleksandrowskiej, Zgierskiej i Łaskiej) oraz wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 710 (ulic: Łódzkiej, Jana Pawła II, Lutomierskiej), cechujące się największym natężeniem ruchu, o czym świadczą poniższe dane[8]:

- droga krajowa nr 71 na odcinku Aleksandrów – Konstantynów Łódzki - 9126 pojazdów silnikowych w ciągu doby (w tym 77,4% stanowiły samochody osobowe i mikrobusy);
- droga krajowa nr 71 na odcinku Konstantynów Łódzki– Pabianice - 7638 pojazdów silnikowych w ciągu doby (w tym 69,1% stanowiły samochody osobowe i mikrobusy);
- droga wojewódzka nr 710 na odcinku miasto Konstantynów Łódzki - 9520 pojazdów silnikowych w ciągu doby (w tym 83,4% stanowiły samochody osobowe i mikrobusy).

Aktualizacja w Rozdziale 2. Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy

Wnioski z oceny fizjograficznej terenu:

- należy ograniczyć żywiołowy rozwój zabudowy mieszkaniowej i produkcyjnej w dolinach rzek, który może doprowadzić do fragmentacji ekosystemów w granicach miasta Konstantynów Łódzki, a w konsekwencji do zmniejszenia odporności ekosystemów na degradację przy jednoczesnym zmniejszeniu zdolności do regeneracji,
- należy objąć ochroną dolinę rzeki Ner z zachowaniem charakteru otwartego krajobrazu, poprzez wyłączenie spod zabudowy, zachowanie ciągów zieleni wysokiej wzdłuż doliny, dla podkreślenia naturalności tej formy,
- konieczne jest wyłączenie spod zabudowy i objęcie ochroną doliny rzek Łódki i Jasieniec, stanowiące szkielet sieci hydrograficznej miasta, korytarze przewietrzające strefy centrum Konstantynowa Łódzkiego oraz naturalne ciągi ekologiczno-krajobrazowe,
- obszar teras zalewowych rzek Ner, Jasieniec i Łódki powinny zostać wyłączone spod zabudowy ze względu na ryzyko wystąpienia podtopień i zalań,
- konieczne jest objęcie ochroną lasu „Żabiczki" z bezwzględnym wyłączeniem tego kompleksu leśnego spod zabudowy,
- należy ograniczyć antropopresję na tereny lasów „Żabiczki" poprzez skanalizowanie ruchu rekreacyjnego na wyznaczonych szlakach oraz odsunięcie zabudowy kubaturowej od granic tego lasu zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- należy ograniczyć zabudowę kubaturową także w sąsiedztwie innych lasów i w związku z tym proponuje się wprowadzenie wykluczenia realizacji zabudowy kubaturowej zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- dla zachowania strefy roślinności przybrzeżnej w sąsiedztwie cieków wodnych i zbiorników wodnych należy odgraniczyć zabudowę kubaturową w bezpośrednim sąsiedztwie tych elementów krajobrazu zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne, śródpolne i przywodne oraz jednocześnie zwiększyć ich liczbę poprzez realizację pasów roślinności wysokiej i/lub średniej w liniach rozgraniczających dróg, szczególnie dróg o największej intensywności ruchu tj. drogi krajowej nr 71 oraz drogi wojewódzkiej nr 710,

[8] *Średni dobowy ruch w 2010 r. wg pomiaru wykonanego przez GDDKiA.*

- należy uwzględnić uciążliwość akustyczną drogi krajowej nr 71 i drogi wojewódzkiej nr 710 przy realizacji nowej zabudowy w jej bezpośrednim sąsiedztwie oraz i zastosować rozwiązania ograniczające (np. strefy zieleni izolacyjnej). Należy wykluczyć lub ograniczyć realizację funkcji chronionych9,
- należy przeprowadzić prace rewaloryzacyjne w terenach zieleni na obszarze miasta, których celem byłoby zwiększenie atrakcyjności wypoczynkowej terenów,
- na terenie miasta Konstantynów Łódzki istnieją ograniczenia dla inwestycji budowlanych, które są powodowane przez duże spadki terenu (w rejonie stref krawędziowych dolin rzecznych i wysoczyzny), niekorzystne warunki gruntowo-wodne (wysoki poziom wód gruntowych w rejonie dolin rzecznych i w obszarach bezodpływowych zagłębień terenu) i niekorzystne warunki aerosanitarne, a także przez stosunkowo wysokiej jakości gleby,
- na terenie miasta Konstantynów Łódzki istnieją korzystne warunki dla rozwoju produkcji sadowniczo-warzywniczej i użytków zielonych. Jednakże prowadzenie większej produkcji zwierzęcej, co jest najczęściej związane z użytkowaniem łąk i pastwisk, należy ograniczyć do terenów oddalonych od planowanych terenów mieszkaniowych, usług publicznych i usług turystyki ze względu na potencjalne konflikty, które mogą powstać na styku tych dwóch funkcji,
- konieczne jest uregulowanie warunków wodnych i gospodarki ściekowej na terenie Konstantynowa Łódzkiego,
- w ramach ochrony sieci drenarskiej przed zniszczeniem należy bezkonfliktowo projektować przyszłe inwestycje w granicach terenów zmeliorowanych, umożliwiając dalsze, prawidłowe funkcjonowanie sieci,
- dolina rzeki Ner może stać się potencjalnym obszarem budowy zbiornika wodnego o funkcji rekreacyjnej, a także wykorzystywanego dla potrzeb retencji wód powierzchniowych. Muszą jednak zaistnieć odpowiednie warunki czystości prowadzonych wód przez rzekę Ner i jego dopływy,
- na terenie miasta planowane jest utworzenie: Obszaru Chronionego Krajobrazu „Górnego Neru" oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puczniewsko-Grotnickiego".

Aktualizacja w Rozdziale 2. Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy

III.2. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Konstantynów Łódzki należy do jednych z najmłodszych miast regionu łódzkiego. Prawa miejskie (miasta prywatnego) osada sukiennicza (sukienników i tkaczy) otrzymała w 1830 roku od Rady Administracyjnej Królestwa Polskiego. Miasto rozwijało się jako ośrodek przemysłu wełnianego i bawełnianego, początkowo także lniarskiego. Posiadało charakter wielonarodowościowy, polsko–niemiecko–żydowski. Miasto od początku miało bardzo duże trudności z rozwojem, ulice były niebrukowane, stan sanitarny był bardzo zły. Niewątpliwie przyczynił się do tego stosunek właścicieli miasta, którzy nie dbali o jakość przestrzeni miejskiej oraz o jakość życia mieszkańców. Pierwotne założenie miało charakter liniowy, jego główną osią były obecne ul. Łódzka/Jana Pawła II/Lutomierska, w mniejszym

[9] *Pod pojęciem „funkcje chronione" należy rozumieć tereny, dla których, zgodnie z aktualnymi przepisami prawa z zakresu ochrony środowiska zostały określone dopuszczalne poziomy hałasu (np. tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo – usługową, szpitale i domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, tereny przeznaczone na cele uzdrowiskowe oraz na cele rekreacyjno – wypoczynkowe).*

stopniu miasto rozwijało się południkowo. Przestrzeń miejska była w dużej mierze uboga. Konstantynów Łódzki nie doczekał się bowiem ważnych obiektów użyteczności publicznej, jakimi były ratusz oraz jatki miejskie.

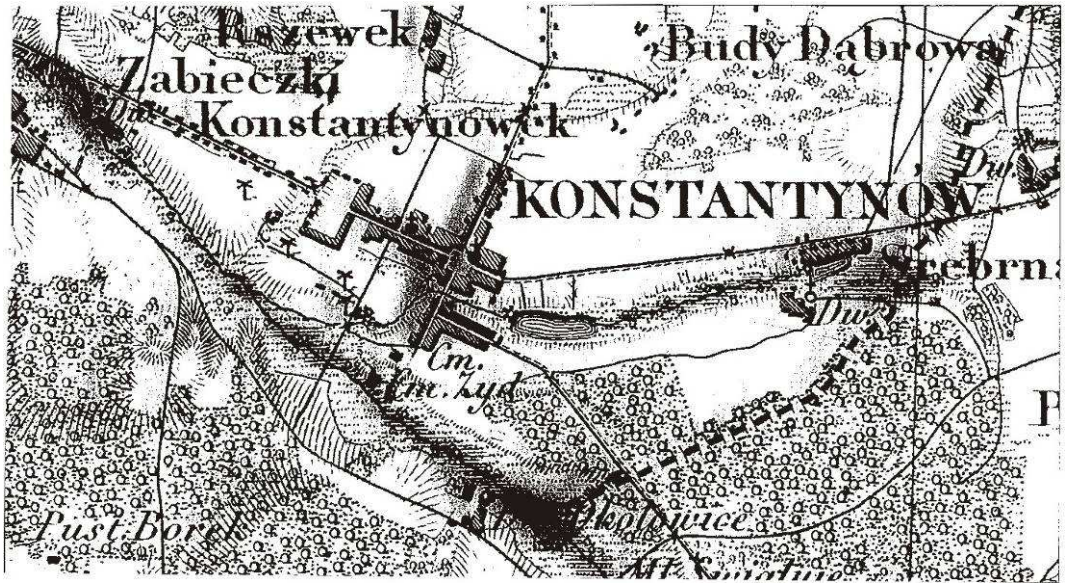
W 1870 roku miasto utraciło prawa miejskie, które zostały przywrócone po I wojnie światowej, w 1924 roku. Na początku XX wieku powstało połączenie z Łodzią tramwajem podmiejskim. W latach 1930-32 miała miejsce elektryfikacja miasta. Po II wojnie światowej nastąpił rozkwit przemysłu wełnianego, lokalizacja przedsiębiorstw obsługi rolnictwa.

Po 1945 roku zaludnienie miasta wzrosło dwuipółkrotnie, powstały nowe założenia fabryczne („Konstilana").

Głównym problemem wpływającym na przeobrażenia najstarszej struktury historycznej miasta stało się chaotyczne zabudowywanie, na sposób wielkomiejski, działek stanowiących dawne struktury własnościowe, budynkami o przeróżnej funkcji i gabarytach. Pewnym problemem stały się także wtórne podziały własności, które zaburzały dawny regularnie rozplanowany układ parceli.

Jako wartości dziedzictwa kulturowego mające istotny wpływ na kształtowanie polityki przestrzennej miasta uznano w Studium:

- rozplanowanie miasta w oparciu o dwa place: T. Kościuszki (dawniej Mały Rynek) i Wolności (dawniej Duży Rynek) oraz skrzyżowanie ulic (równoleżnikowych) Łódzka-Jana Pawła II przechodzących przez oba place i (południkowych) Zgierska-Łaska przechodzących przez Plac Kościuszki. Jest to prostokątny układ centrum z osią wschód-zachód ul. Łódzkiej i Jana Pawła II. (Zdj.),



Zdj. Plan Konstantynowa z 1839 r.[10]

- oś łącząca plac Kościuszki z placem Wolności - tj. ulica Jana Pawła II (dawniej ul. Długa, potem 19-go Stycznia) skupiającą (podobnie jak rejon Placu Kościuszki, ul. Łódzkiej, Zgierskiej, Łaskiej) szereg obiektów mieszkalnych, dwukondygnacyjnych, wpisanych do ewidencji zabytków, tworzących charakterystyczny klimat zabudowy dawnej, małomiasteczkowej,
- obiekty kubaturowe, głównie budynki mieszkalne i kościoły wpisane do gminnej ewidencji zabytków,

[10] *Konstantynów Łódzki. Dzieje Miasta, red. M. Nartonowicz – Kot, Łódź 2006.*

- przyjmuje się, że budynki mieszkalne realizowane były według projektów typowych. Budynki parterowe, dach dwuspadowy, sień przejściowa, po trzy okna po obu stronach. Część produkcyjna i pola w głębi posesji, stąd charakterystyczny klimat zabudowy najstarszych ulic miasta. W zabudowie zagrodowej na uwagę zasługują budynki w „Srebrnej" - murowane z wysokimi dachami, tworzące jednolity rytm zabudowy,
- grodzisko „Rszew" z XIV w. umieszczone w rejestrze zabytków pod nr A 210, 1988 rok,

Zdj. Grodzisko w Rszewie

- kościół rzymsko-katolicki pw. św. Józefa Robotnika wraz z otoczeniem, przy ul. Jana Pawła II nr 31, umieszczony w rejestrze zabytków pod nr A/116, 2011 rok.,
- młyn zbożowy wpisany do rejestru zabytków pod nr A/145, 2013 rok,
- charakterystyczną, dla okresu intensywnego rozwoju miasta, zabudowę fabryczną przemysłu włókienniczego w rejonie ul. Łódzkiej, Łaskiej i przy Placu Wolności,
- cmentarze z lat 30-tych XIX wieku,
- pomniki.

Na ochronę zasługują wymienione place, strefa przyuliczna wyżej wymienionych ulic, podziały elewacji frontowej budynków, wymienione budynki w „Srebrnej", część zabudowań fabrycznych (np. tkalnia Karola Eiserta).

Konstantynów Łódzki posiada Gminną Ewidencję Zabytków, która stanowi otwarty katalog obiektów zabytkowych podlegający aktualizacji.

Ujęto w niej 136 obiektów, przeważnie są to obiekty architektoniczne, w tym domy i kamienice, obiekty produkcyjne, kościoły.

Lp. (oznaczenie obiektu na mapie)	Identyfi-kator	Obiekt	Adres	Nr ewid. działki	Konstrukcja	Datowanie	Stan	Obecna funkcja
1.	1.	kapliczka	„Bechcice Stare”	----------	ceglana	1945 r., rzeźba XIX w.	bardzo dobry	kapliczka
2.	2.	kamieniczka	ul. Daszyńskiego 8	168, obręb K-10	ceglana	k. XIX w.	dobry	mieszkalna
3.	3.	dom	ul. Daszyńskiego 8	168, obręb K-10	ceglana	k. XIX w.	dobry	mieszkalna
4.	4.	dom	ul. Daszyńskiego 14	171, obręb K-10	drewniana (otynkowane)	2 poł. XIX w.	dobry	mieszkalna
5.	5.	dom	ul. Daszyńskiego 16	172, obręb K-10	ceglana	XIX/XX w.	dobry	mieszkalna
6.	6.	dom	ul. Daszyńskiego 22	255, obręb K-10	drewniana	2 ćw. XX w.	dobry	mieszkalna
7.	7.	dom	ul. Daszyńskiego 38a	236, obręb K-10	drewniana	l. 20.-30. XX w.	dobry	mieszkalna
8.	8.	dom	ul. Dolna 1	34, obręb K-14	drewniana	k. XIX w.	dobry	mieszkalna
9.	9.	dom	ul. Jana Pawła II 1	326, obręb K-10	ceglana	2. poł. XIX w.	dobry	mieszkalno-usługowa
10.	10.	kamieniczka	ul. Jana Pawła II 3	325, obręb K-10	ceglana	XIX/XX w.	bardzo dobry	mieszkalno-usługowa
11.	11.	dom	ul. Jana Pawła II 4	78/1, obręb K-12	ceglana	3 ćw. XIX w.	dobry	mieszkalno-usługowa
12.	12.	dom	ul. Jana Pawła II 5	323, obręb K-10	ceglana	k. XIX w.	dobry	usługowa
13.	13.	kamieniczka	ul. Jana Pawła II 7	321, obręb K-10	ceglana	k. XIX w.	bardzo dobry	mieszkalno-usługowa

14.	14.	dom	ul. Jana Pawła II 14	69/1, obręb K-12	ceglana	4 ćw. XIX w.	bardzo dobry	mieszkalno-usługowa
15.	15.	dom	ul. Jana Pawła II 16	67, obręb K-12	ceglana	4 ćw. XIX w.	dobry	mieszkalna
16.	16.	dom	ul. Jana Pawła II 18	66/2, obręb K-12	ceglana	2 poł. XIX w.	dobry	mieszkalno-usługowa
17.	17.	kamienica	ul. Jana Pawła II 19	306/1, obręb K-10	ceglana	4 ćw. XIX w.	dobry	mieszkalna
18.	18.	dom	ul. Jana Pawła II 20	64, obręb K-12	ceglana	3 ćw. XIX w.	dobry	mieszkalno-usługowa
19.	19.	dom	ul. Jana Pawła II 23	301, obręb K-10	ceglana	4 ćw. XIX w.	dobry	mieszkalna
20.	20	kamienica	ul. Jana Pawła II 24	62/1, obręb K-10	ceglana	1 ćw. XX w.	bardzo dobry	mieszkalno-usługowa
21.	21	dom	ul. Jana Pawła II 25	299, obręb K-10	ceglana	Po poł. XIX w.	dobry	mieszkalna
22.	22	kamienica	ul. Jana Pawła II 27	298/7, obręb K-10	ceglana	k. XIX w.	dobry	mieszkalno-usługowa
23.	23.	dom	ul. Jana Pawła II 28	58/3, obręb K-12	ceglana	dom – 4 ćw. XIX w.,	dobry	mieszkalno-usługowa
24.	24.	kościół rzymsko – katolicki (obiekt w rejestrze WKZ pod nr A/116, Dec. z dn. 06.10.2011 r.)	ul. Jana Pawła II 31	297, obręb K-10	ceglana	1826 – 34, nawy – k. XIX w., 1918 r.	dobry	kultowa
25.	25.	pastorówka	ul. Jana Pawła II 31	296, obręb K-10	ceglana	4 ćw. XIX w.	dobry	mieszkalna
26.	26.	dom	ul. Jana Pawła II 33	165, obręb K-10	ceglana	3 ćw. XIX w.	dobry	mieszkalno-usługowa
27.	27.	dom	ul. Jana Pawła II 40	415, obręb K-11	ceglana	3 ćw. XIX w.	dobry	mieszkalno-usługowa

28.	28.	dom	ul. Jana Pawła II 43	157/2, obręb K-10	ceglana	2 poł. XIX w.	dobry	mieszkalna
29.	29.	dom	ul. Jana Pawła II 44	35/10, obręb K-11	ceglana	2. poł. XIX w.	Dobry	mieszkalna
30.	30.	dom	ul. Jana Pawła II 45	132, obręb K-10	ceglana	2 poł. XIX w.	dobry	mieszkalna
31.	31.	dom	ul. Jana Pawła II 47	130, obręb K-10	ceglana	2 poł. XIX w.	dobry	mieszkalno-usługowa
32.	32.	kamienica	ul. Jana Pawła II 49	421, obręb K-10	ceglana	1 ćw. XX w.	dobry	mieszkalna
33.	33.	dom	ul. Jana Pawła II 50	32/1, obręb K-11	ceglana	3 ćw. XIX w.	dobry	mieszkalna
34.	34.	dom	ul. Jana Pawła II 52	31, obręb K-11	ceglana	2 poł. XIX w.	dobry	mieszkalna
35.	35.	kamienica	ul. Jana Pawła II 56	28, obręb K-11	ceglana	XIX/XX w.	dobry	mieszkalna
36.	36.	dom	ul. Jana Pawła II 59	120, obręb K-10	ceglana	3 ćw. XIX w.	dobry	mieszkalno - usługowa
37.	37.	kamienica	ul. Jana Pawła II 60	14, obręb K-11	ceglana	XIX/XX w.	dobry	mieszkalna
38.	38.	kamieniczka	ul. Kilińskiego 1	98/1, obręb K-12	ceglana	Pocz. XX w.	dobry	mieszkalna
39.	40.	kamieniczka	ul. Kilińskiego 3	97/1, obręb K-12	ceglana	k. XIX w.	dobry	mieszkalna
40.	41.	kamienica	ul. Kilińskiego 5	96/1, obręb K-12	ceglana	k. XIX w.	dobry	mieszkalna
41.	42.	kamieniczka	ul. Kopernika 1	319, obręb K-10	ceglana	XIX/XX w.	bardzo dobry	mieszkalna
42.	43.	Szkoła Podstawowa Nr 2 im. Bolesława Śmiałego	ul. Lutomierska 4	138/1, obręb K-8	ceglana	k. XIX w.	bardzo dobry	oświatowa

43.	44.	dom	ul. Lutomierska 9	73, obręb K-10	drewniana	1. ćw. XX w.	dobry	mieszkalna
44.	45.	dom robotniczy fabryki Eiserta	ul. Łabentowicza 1	301/3, obręb K-14	ceglana	ok. 1900 r.	dobry	mieszkalna
45.	46.	dom robotniczy fabryki Eiserta	ul. Łabentowicza 3	301/2, obręb K-14	ceglana	ok. 1900 r.	dobry	mieszkalna
46.	47.	dom robotniczy fabryki Eiserta	ul. Łabentowicza 5	301/1, obręb K-14	ceglana	ok. 1900 r.	dobry	mieszkalna
47.	48.	dom robotniczy fabryki Eiserta	ul. Łabentowicza 7	302, obręb K-14	ceglana	ok. 1900 r.	dobry	mieszkalna
48.	49.	dom robotniczy fabryki Eiserta	ul. Łabentowicza 9	302, obręb K-14	ceglana	ok. 1900 r.	dobry	mieszkalna
49.	50.	kamienica	ul. Łaska 1	89, obręb K-12	ceglana	4 ćw. XIX w.	dobry	mieszkalno-usługowa
50.	51.	dom	ul. Łaska 14	132, obręb K-12	ceglana	4 ćw. XIX w.	dobry	mieszkalna
51.	52.	dom	ul. Łaska 27	147/1, obręb K-12	ceglana	3 ćw. XIX w.	dobry	mieszkalna
52.	53.	dom	ul. Łaska 29	146, obręb K-12	ceglana	2 poł. XIX w.	dobry	mieszkalna
53.	54.	dom	ul. Łaska 31	193, obręb K-12	ceglana	k. XIX w.	dobry	mieszkalna
54.	55.	dom	ul. Łaska 35	196/1/2, obręb K-12	ceglana	3 ćw. XIX w.	dobry	mieszkalna
55.	56.	dom	ul. Łaska 41	200/1, obręb K-12	ceglana	3 ćw. XIX w.	dobry	mieszkalna
56.	57.	kamienica	ul. Łaska 45	202/1, obręb K-12	ceglana	4 ćw. XIX w.	dobry	mieszkalna
57.	58.	dom	ul. Łaska 54	236, obręb K-12	ceglana	Pocz. XX w.	bardzo dobry	mieszkalna

58.	59.	kamienica	ul. Łódzka 1	124, obręb K-12	ceglana	XIX/XX w.	dobry	mieszkalno-usługowa
59.	137.	kamienica	ul. Łódzka 2	158. obręb K-14	ceglana	XIX/XX w.	bardzo dobry	mieszkalna
60.	130.	dom	ul. Łódzka 4	160, obręb K-14	ceglana	k. XIX w.	dobry	mieszkalno-usługowa
61.	60.	dom	ul. Łódzka 12	163/2, obręb K-14	ceglana	l. 30. XX w.	dobry	mieszkalna
62.	61.	dom	ul. Łódzka 17	118/1, obręb K-12	ceglana	poł. XIX w.	dobry	mieszkalna
63.	62.	dom	ul. Łódzka 19	116, obręb K-12	ceglana	poł. XIX w.	dobry	mieszkalna
64.	63.	dom	ul. Łódzka 21	115, obręb K-12	ceglana	4 ćw. XIX w.	dobry	usługowa
65.	64.	kamienica	ul. Łódzka 24	176, obręb K-14	ceglana	1 ćw. XX w.	dobry	mieszkalno-usługowa
66.	65.	kamienica	ul. Łódzka 25	113, obręb K-12	ceglana	1 ćw. XX w.	dobry	mieszkalna
67.	66.	fabryka włókiennicza	ul. Łódzka 27	3/17, obręb K-15	ceglana	1894 r., ok. 1910 r. rozbudowa	dobry	produkcyjna
68.	67.	dom	ul. Łódzka 28	234/2, obręb K-14	ceglana	2. ćw. XX w.	dobry	kulturalna
69.	68.	kamienica	ul. Łódzka 30	554/2, obręb K-14	ceglana	k. XIX w.	bardzo dobry	mieszkalna
70.	69.	dom	ul. Łódzka 34	350, obręb K-14	ceglana	l. 20. XX w.	dobry	mieszkalna
71.	70	dom	ul. Łódzka 42	381, obręb K-14	ceglana	l. 20. XX w.	dobry	mieszkalna
72.	71.	dom	ul. Łódzka 101	35/5, obręb K-18	ceglana a	3. ćw. XIX w.	obiekt zaniedbany	mieszkalna

73.	72.	dom	ul. 1-go Maja 16	171, obręb K-12	ceglana	4. ćw. XIX w.	dobry	mieszkalna
74.	73.	dom	ul. 1-go Maja 19a	306, obręb K-12	ceglana	4 ćw. XIX w.	dobry	mieszkalna
75.	74.	dom	ul. 1-go Maja 22	174, obręb K-12	ceglana	4 ćw. XIX w.	dobry	mieszkalna
76.	75.	dom	ul. 1-go Maja 26a	178, obręb K-12	ceglana	l. 20. XX w.	dobry	mieszkalna
77.	76.	dom	ul. 1-go Maja 31	332, obręb K-12	ceglana	4. ćw. XIX w.	dobry	mieszkalna
78.	77.	dom	ul. 1-go Maja 32	183, obręb K-12	ceglana	4. ćw. XIX w.	dobry	mieszkalna
79.	78.	dom	ul. 1-go Maja 45	339, obręb K-12	drewniana	XIX/XX w.	dobry	mieszkalna
80.	79.	kamienica	ul. 8-go Marca 4	134, obręb K-10	ceglana	XIX/XX w.	dobry	mieszkalna
81.	80.	kamienica	ul. Moniuszki 1	281, obręb K-11	ceglana	l. 30. XX w.	bardzo dobry	usługowa
82.	81.	kamienica	ul. Moniuszki 5	282, obręb K-11	ceglana	1. ćw. XX w.	dobry	mieszkalno-usługowa
83.	82.	dom	ul. Moniuszki 21	290, obręb K-11	drewniana	1 ćw. XX w.	dobry	mieszkalna
84.	83.	młyn wodny zbożowy (obiekt w rejestrze WKZ pod nr A/145, Dec. z dn. 21.10.2013 r..),	ul. Moniuszki 54	287, obręb K-12	drewniana	XIX/XX w.	zły	usługowa
85.	84.	kamieniczka	Plac Kościuszki 1	157, obręb K-14	ceglana	k. XIX w.	dobry	mieszkalna
86.	141.	dom	Plac Kościuszki 1a	156, obręb K-14	ceglana	1.ćw. XX w.	dobry	mieszkalno-usługowa

87.	85.	plebania	Plac Kościuszki 4/5	106, obręb K-14	ceglana	1875 r., 1902 - nadbudowa	bardzo dobry	mieszkalna
88.	86.	kościół parafialny p.w. Narodzenia NMP	Plac Kościuszki 4/5	106, obręb K-14	ceglana	1826-32, 1917-22, 1950-53, 1972-76	bardzo dobry	kultowa
89.	87.	dom	Plac Kościuszki 7	335/1, obręb K-10	ceglana	2.poł.XIXw.	bardzo dobry	usługowa
90.	88.	kamieniczka	Plac Kościuszki 8	334/1, obręb K-10	ceglana	k. XIX w.	dobry	usługowa
91.	89.	dom	Plac Kościuszki 9	329, obręb K-10	ceglana	2.poł.XIXw.	dobry	mieszkalno-usługowa
92.	90.	kamieniczka	Plac Kościuszki 10a	327, obręb K-10	ceglana	1900 r.	bardzo dobry	kulturowa
93.	91.	dom	Plac Kościuszki 12	85, obręb K-12	ceglana	k. XIX w.	zły	mieszkalna
94.	92.	dom	Plac Kościuszki 14	87, obręb K-12	ceglana	3ćw. XIX w.	dobry	mieszkalna
95.	93.	dom	Plac Kościuszki 15	88, obręb K-12	ceglana	l. 30. XX w.	dobry	mieszkalna
96.	94.	dom	Plac Kościuszki 17	126, obręb K-12	ceglana	po poł. XIX w.	dobry	mieszkalna
97.	95.	dom	Plac Wolności 7	111/5, obręb K-10	ceglana	2.poł.XIXw.	dobry	mieszkalna
98.	96.	dom	Plac Wolności 19	96, obręb K-10	ceglana	2.poł.XIXw.	dobry	mieszkalna
99.	97.	dom	Plac Wolności 28	82/1/2, obręb K-10	ceglana	2.poł.XIXw.	dobry	mieszkalna
100.	98.	dom	Plac Wolności 44	72/2, obręb K-11	ceglana	2.poł.XIXw.	dobry	mieszkalna

101.	99.	dom	Plac Wolności 46	73/2, obręb K-11	ceglana	poł. XIX w.	dobry	mieszkalna
102.	100.	dom	Plac Wolności 47	75/1, obręb K-11	ceglana	2.poł.XIXw.	dobry	mieszkalna
103.	101.	dom	Plac Wolności 48	76/1/2, obręb K-11	ceglana	2.poł.XIXw.	dobry	mieszkalna
104.	102.	dom	Plac Wolności 53	23, obręb K-11	ceglana	2. poł. XIX w.	dobry	mieszkalna
105.	103.	dom	Plac Wolności 55	20, obręb K-11	ceglana	2.poł. XIX w.	dobry	mieszkalna
106.	104.	dom	Plac Wolności 56	19, obręb K-11	ceglana	2. poł. XIX w.	dobry	mieszkalna
107.	105.	dom Kunca	ul. Kościelna 5	66/2, obręb K-18	ceglana	k. XIX w.	dobry	mieszkalna
108.	106.	dom Kunca	ul. Kościelna 5	66/2, obręb K-18	ceglana	1. ćw. XX w.	dobry	mieszkalna
109.	107.	kościół filialny parafii katolickiej	ul. Kościelna 9	69, obręb K-18	ceglana	1887 r., 1969r., 2004 r. - rozbudowa	dobry	kultowa
110.	108.	dawna cegielnia braci Kajzler	ul. Kościelna 13	90/1, obręb K-19	ceglana	1. ćw. XX w.	zły	usługowo-produkcyjna
111.	109.	biuro cegielni	ul. Kościelna 15	88/2, obręb K-19	ceglana	ok. 1950 r.	bardzo dobry	administracyjna
112.	110.	kamienica	ul. Zgierska 1	106, obręb K-14	ceglana	l. 20. XX w.	dobry	mieszkalno-usługowa
113.	111.	kamienica	ul. Zgierska 3	109, obręb K-14	ceglana	1921 r.	dobry	mieszkalno-usługowa
114.	112.	kamieniczka	ul. Zgierska 3a	110, obręb K-14	ceglana	l. 20. XX w.	dobry	mieszkalno-usługowa

115.	138.	dom	ul. Zgierska 5	111, obręb K-14	ceglana	pocz. XX w.	dobry	mieszkalno-usługowa
116.	139.	dom	ul. Zgierska 5a	112, obręb K-14	ceglana	1. ćw. XX w.	bardzo dobry	mieszkalna
117.	140.	dom	ul. Zgierska 9	114, obręb K-14	ceglana	pocz. XX w.	dobry	mieszkalno – usługowa
118.	135.	dom	ul. Zgierska 11	115/2, obręb K-14	ceglana	pocz. XX w.	dobry	usługowa
119.	113	dom	ul. Zgierska 12	340, obręb K-10	ceglana	1. ćw.XX w.	bardzo dobry	mieszkalna
120.	114.	kamienica	ul. Żeromskiego 1	229, obręb K-14	ceglana	XIX/XX w.	dobry	mieszkalno-usługowa
121.	115.	dom	ul. Żeromskiego 22	193, obręb K-14	ceglana	4. ćw. XIX w.	dobry	mieszkalna
122.	116.	dom	ul. Żeromskiego 36	211, obręb K-14	ceglana	k. XIX w.	dobry	mieszkalna
123.	117.	dom	ul. Żeromskiego 42	219/1, obręb K-14	ceglana	k. XIX w.	dobry	mieszkalna
124.	118.	cmentarz ewangelicko - augsburski	„Żabiczki”[11]	„Żabiczki”, las	nie dotyczy	2. poł. XIX w.	zaniedbany	sepulkralna (cmentarz nieczynny)
125.	119.	cmentarz ewangelicko - augsburski	ul. Lutomierska		nie dotyczy	2. poł. XIX w.	nie istnieje	nieczynny
126.	120.	cmentarz ewangelicko - augsburski	ul. Łaska 51/53	282, obręb K-12	nie dotyczy	założony w 1835 r.	dobry	sepulkralna
127.	121	cmentarz rzymsko-katolicki parafii p.w. Narodzenia NMP	ul. Łaska 61	282, obręb K-12	nie dotyczy	założony w 2. poł. XIX w.	dobry	sepulkralna

[11] *Cmentarz w „Żabiczkach” jest ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta, lecz znajduje się poza terenem miasta Konstantynów Łódzki, nie został oznaczony na załączniku graficznym.*

128.	122	cmentarz	ul. Łaska 62/64	281, obręb K-12	nie dotyczy	założony w XIX w.	nie istnieje	nieczynny
129.	123	cmentarz wojenny	„Żabiczki”/”Rszew – Legionowo”	496, obręb K-21	nie dotyczy	założony w 1915 r.	dobry	sepulkralna (cmentarz nieczynny)
130.	125.	zespół folwarczny	ul. Klonowa	466, 467, 470, 474/1-3, 476/1-3, 477/1-5, 478/3/4, 480, 481/3-5, 489/1/2, obr. K-21	nie dotyczy	2. poł. XIX w., pocz XX w.	dobry	produkcyjna
131.	126.	oficyna w zespole folwarcznym	ul. Klonowa 87	489/1, obręb K-21	ceglana	XIX/XX w.	dobry	mieszkalna
132.	127.	obora ze spichlerzem w zespole folwarcznym	ul. Klonowa 93	477/4, obręb K-21	ceglana	4. ćw. XIX w.	dobry	produkcyjna
133.	128.	stróżówka w zespole folwarcznym	ul. Klonowa 93	466, obręb K-21	ceglana	XIX/XX w.	bardzo dobry	gospodarcza
134.	129.	stodoła w zespole folwarcznym	ul. Klonowa 93	466, obręb K-21	ceglana	1. ćw. XX w.	dobry	produkcyjna
135.	124.	grodzisko stożkowate (obiekt w rejestrze zabytków WKZ pod nr A/004-VI-56/210)	„Rszew”	462/1, obręb K-12	nie dotyczy	XIV w.	obiekt zaniedbany	nieużytkowany
136.	142.	Park miejski	Plac Wolności	103/2, obręb K-10	nie dotyczy	1 poł. XX w.	dobry	park miejski (zieleń parkowa)

Zdj. Ogrodzenie cmentarza przy ul. Łaskiej.

Znaczną grupę dziedzictwa kulturowego obejmują stanowiska archeologiczne. Są one rozmieszczone przede wszystkim wzdłuż doliny rzeki Ner. Dolina Neru, ale także Jasieńca bogata jest (także i poza miastem) w tego rodzaju stanowiska i powinna być objęta szczegółowymi badaniami. Wykaz stanowisk archeologicznych zaprezentowano w poniższej tabeli:

Oznaczenie na rysunku	Nazwa stanowiska w miejscowości	Chronologia stanowiska[12]	Nr obszaru AZP
R1	„Rszew" stan. 1	XIII-XIV w. gródek stożkowaty – wpisany do rejestru zabytków	AZP 66-50
K1	Konstantynów Ł. stan. 1	neolit; halsztat Ci D – kultura łużycka	AZP 67-50
K2	Konstantynów Ł. stan.2	neolit – kultura ceramiki grzebykowo – dołkowej; halsztat C i D - kultura łużycka	AZP 67-50
K3	Konstantynów Ł. stan.3	II/III okres epoki brązu; halsztat Ci D – kultura łużycka	AZP 67-50
K5	Konstantynów Ł. stan. 5	neolit – kultura ceramiki grzebykowo – dołkowej	AZP 67-50
K6	Konstantynów Ł. stan. 6	neolit – kultura ceramiki grzebykowo – dołkowej i kultura ceramiki sznurowej	AZP 67-50
K7	Konstantynów Ł. stan.7	halsztat – kultura grobów kloszowych; późny okres rzymski – kultura przeworska	AZP 66-50
K8	Konstantynów Ł. stan. 8	wczesne i późne średniowiecze	AZP 67-50
K9	Konstantynów Ł. stan.9	wczesne i późne średniowiecze	AZP 67-50
K10	Konstantynów Ł. stan.10	okres wpływów rzymskich – kultura przeworska; wczesne średniowiecze	AZP 67-50
K11	Konstantynów Ł. stan. 11	V okres epoki brązu/halsztat – kultura łużycka	AZP 67-50
K12	Konstantynów Ł. stan.12	V okres epoki brązu – kultura łużycka	AZP 67-50
K13	Konstantynów Ł. stan. 13	późne średniowiecze	AZP 67-50
K14	Konstantynów Ł. stan.14	późne średniowiecze	AZP 66-50
K15	Konstantynów Ł. stan.15	wczesne średniowiecze	AZP 66-50
K16	Konstantynów Ł. stan. 16	późne średniowiecze	AZP 67-50
K17	Konstantynów Ł. stan.17	późne średniowiecze	AZP 66-50
K18	Konstantynów Ł. stan. 18	wczesna epoka brązu – krąg kultur sznurowych; epoka brązu/halsztat – kultura łużycka; laten A-B – kultura pomorska	AZP 66-50

[12] chronologia stanowiska i po myślniku powiązana z nią kultura a po średniku następny okres chronologiczny reprezentowany na tym stanowisku

K21	Konstantynów L. stan. 21	epoka brązu – kultura łużycka; nowożytność	AZP 66-50
K21	Konstantynów Ł. stan. 21	epoka kamienia wczesna epoka brązu i halsztat – kultura łużycka	AZP 67-50
K23	Konstantynów Ł. stan.23	epoka brązu	AZP 67-50
K24	Konstantynów stan. 24	późne średniowiecze	AZP 67-50
K25	Konstantynów Ł. stan. 25		AZP 67-50
K26	Konstantynów Ł. stan. 26	okres wpływów rzymskich – kultura przeworska; późne średniowiecze	AZP 67-50
K27	Konstantynów Ł. stan.27	okres wpływów rzymskich - kultura przeworska; pradzieje	AZP 67-50
K28	Konstantynów Ł. stan. 28	okres wpływów rzymskich	AZP 67-50
K29	Konstantynów Ł. stan. 29	średniowiecze	AZP 67-50
K33	Konstantynów Ł. stan. 33	epoka kamienna/epoka brązu – pradzieje; epoka brązu – kultura łużycka; XVII – XIX w. - nowożytność	AZP 66-50
K34	Konstantynów Ł. stan. 34	epoka brązu – kultura łużycka; nowożytność	AZP 66-50
K35	Konstantynów Ł. stan. 35	XVII – XIX w. - nowożytność	AZP 66-50
K36	Konstantynów Ł. stan. 36	XVII – XIX w. - nowożytność	AZP 66-50
K37	Konstantynów Ł. stan. 37	XVII – XIX w. - nowożytność	AZP 66-50
K38	Konstantynów Ł. stan. 38	XVII – XIX w. - nowożytność	AZP 66-50
K39	Konstantynów Ł. stan. 39	XVII – XIX w. – nowożytność	AZP 66-50
K40	Konstantynów Ł. stan. 40	XVII – XIX w. - nowożytność	AZP 66-50
K41	Konstantynów Ł. stan. 41	okres wpływów rzymskich – kultura przeworska; XVII – XIX w. - nowożytność	AZP 66-50
K42	Konstantynów Ł. stan. 42	XVII – XIX w. - nowożytność	AZP 66-50
K43	Konstantynów Ł. stan. 43	okres wpływów rzymskich – kultura przeworska	AZP 66-50
K44	Konstantynów Ł. stan. 44	okres wpływów rzymskich – kultura przeworska; XVII – XVIII w. - nowożytność	AZP 66-50
K45	Konstantynów Ł. stan. 45	halsztat – kultura łużycka; XVII – XVIII w. - nowożytność	AZP 66-50
K46	Konstantynów Ł. stan. 46	okres wpływów rzymskich – kultura przeworska; XVII – XIX w. - nowożytność	AZP 66-50
K47	Konstantynów Ł. stan. 47	halsztat – kultura łużycka; XVII – XIX w. - nowożytność	AZP 66-50
K48	Konstantynów Ł. stan. 48	halsztat – kultura łużycka	AZP 66-50
K49	Konstantynów Ł. stan. 49	okres wpływów rzymskich – kultura przeworska; XVII – XIX w. - nowożytność	AZP 66-50
K50	Konstantynów Ł. stan. 50	okres wpływów rzymskich – kultura przeworska	AZP 66-50
K51	Konstantynów Ł. stan. 51	XVII – XIX w. - nowożytność	AZP 66-50
K51	Konstantynów Ł. stan.52	XVII – XIX w. - nowożytność	AZP 66-50
Ż1▲	„Żabiczki” stan. 1	późny okres wpływów rzymskich; kultura przeworska	AZP 66-50
Ż2▲	„Żabiczki” stan. 2	epoka brązu – kultura łużycka	AZP 66-50
I1▲	„Ignacew” stan.1	neolit, V epoka brązu – kultura łużycka	AZP 66-50
I2	„Ignacew” stan. 2	okres wpływów rzymskich – kultura przeworska; wczesne i późne średniowiecze	AZP 66-50
I3▲	„Ignacew” stan. 3	V okres epoki brązu – kultura łużycka	AZP 66-50
B1	„Bechcice” stan.1	IV epoka brązu, halsztat Ci D; kultura łużycka	AZP 66-50
B2	„Bechcice” stan. 2	wczesne i późne średniowiecze	AZP 66-50
B4	„Bechcice” stan. 4	wczesne i późne średniowiecze	AZP 66-50
B5	„Bechcice” stan.5	wczesne i późne średniowiecze	AZP 66-50
B7	„Bechcice” stan.7	epoka brązu – kultura łużycka	AZP 66-50
M1▲	„Mirosławice” stan. 1	halsztat C – kultura łużycka; okres wpływów rzymskich – kultura przeworska	AZP 66-50

▲ stanowiska archiwalne o niepotwierdzonej lokalizacji.

Aktualne przepisy prawa definiują pojęcie dóbr kultury współczesnej. Są to „niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale,

zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna."

Dla potrzeb Studium dokonano próby zdefiniowania potencjalnego gminnego zasobu dóbr kultury współczesnej. Przyjęto, jako wymóg dla włączenia obiektu lub zespołu obiektów do zbioru dóbr kultury współczesnej spełnianie przez niego następujących kryteriów:

1) nowatorstwo w zakresie rozwiązań architektonicznych, urbanistycznych i technicznych,
2) tworzenie wartości przestrzennej samodzielnie lub poprzez współistnienie z innymi obiektami lub tworzenie warunków dla dalszego wartościowego rozwoju miejsca lokalizacji,
3) budowanie „tradycji miejsca" – funkcjonowanie jako obiekt szczególny, rozpoznawalny, dostrzegany przez społeczeństwo,
4) wartość służąca budowaniu korzystnego wizerunku miasta, dbającego o zabytki i środowisko,
5) wartość artystyczna lub historyczna,
6) uznanie – wyróżnienia, nagrody.

Miasto Konstantynów Łódzki nie posiada na swoim terenie obiektów stanowiących dobra kultury współczesnej.

Na terenie miasta nie występują także obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych, o których mowa w art. 2. Ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

W celu promocji krajobrazu kulturowego, na który dla miasta Konstantynów Łódzki składają się przede wszystkim obiekty poprzemysłowe, będące świadectwem wielokulturowej historii miasta, a także malownicze doliny rzek, wytrasowane zostały 3 szlaki, zaś dalsze 2 wymagają szczegółowego opracowania:

Szlaki istniejące:

1. Łódzki Szlak Konny – został utworzony w ramach projektu „Turystyka w siodle – infrastruktura innowacyjnego i unikatowego produktu turystycznego". Jego całkowita długość przekracza 2000 km, co czyni go najdłuższym szlakiem konnym w Europie. Pozwala zapoznać się z najbardziej wartościowymi krajobrazami całego województwa łódzkiego. Szlak konny zlokalizowany jest południkowo w zachodniej części gminy Konstantynów, co pozwala turyście zapoznać się z malowniczą Doliną rzeki Ner oraz kompleksem leśnym „Żabiczki",

2. Rowerowy Szlak Gorących Źródeł – oznaczony kolorem niebieskim. Jego całkowita długość wynosi 190 km. Został wytrasowany w formie pętli obejmującej Aleksandrów Łódzki, Dalików, Poddębice, Uniejów, Siedlątków, Pęczniew, Zadzim, Konstantynów Łódzki oraz Łódź. Szlak prowadzi przez okolice wartościowe pod względem historycznym oraz przyrodniczym. Swoją nazwę zawdzięcza gorącym źródłom zlokalizowanym w Uniejowie. Szlak przebiega przez centrum miasta, obejmując swoim zasięgiem najcenniejsze zabytki Konstantynowa,

3. Pieszy Szlak Okrężny Wokół Łodzi (czerwony) – jest on głównym pieszym szlakiem turystycznym aglomeracji łódzkiej, o charakterze ogólnokrajoznawczym. Ma charakter pętli o długości 175 km. Bierze swój początek oraz kończy się w Łodzi. Na terenie miasta Konstantynów Łódzki przebiega fragmentem przez jego północne rubieże.

Przebieg w/w szlaków przez teren miasta został zobrazowany graficznie na planszy pn. „Uwarunkowania rozwoju”.

Natomiast wśród szlaków projektowanych należy wymienić dwa szlaki samochodowe:

1. Szlak Wielu Kultur – szlak tematyczny promujący wielokulturowość regionu. Nie został wytrasowany,
2. Szlak Perły Architektury Ziemi Łódzkiej – kolejny szlak tematyczny, którego zadaniem jest zapoznanie z najbardziej wartościowymi przykładami architektury w województwie. Również nie został jeszcze wytrasowany.

Dwa projektowane szlaki są propozycjami zawartymi w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego. Są one na etapie projektowym oraz wymagają uszczegółowienia.

Wnioski z uwarunkowań kulturowych:

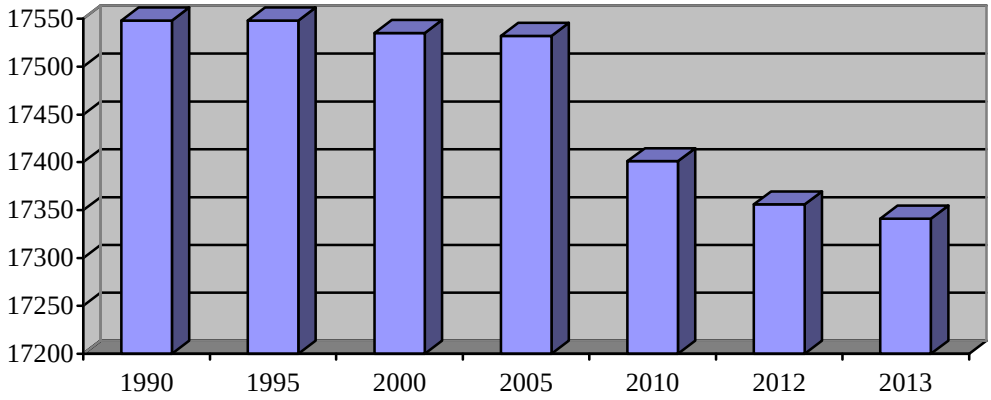
- obiekty architektoniczne o walorach historycznych Konstantynowa Łódzkiego są przede wszystkim elementem decydującym o tożsamości miasta, czyli o genezie jego powstania,
- należy zachować układ urbanistyczny dwóch placów (Placu Wolności i Placu Kościuszki) z łączącą ich osią tj. ul. Jana Pawła II,
- należy przeprowadzić rewaloryzację zieleńców zlokalizowanych na Placu Wolności,
- dla zachowania charakteru miasta konieczne jest zachowanie istniejących obiektów o walorach historycznych, a przy nowych realizacjach lub przebudowach zachowanie gabarytów zabudowy tworzącej pierzeje placów: Kościuszki i Wolności oraz ulic: Jana Pawła II, Łaskiej, Łódzkiej i Zgierskiej (w granicach śródmieścia) i 1-go Maja,
- dla zachowania tożsamości miasta należy utrzymać charakter elewacji obiektów przemysłowych stanowiących obiekty historyczne, położonych przy ul. Łódzkiej, Placu Wolności i ul. Łaskiej,
- należy ograniczyć procesy inwestycyjne w dolinach rzek Ner, Jasieniec i Łódki ze względu na stanowiska archeologiczne zinwentaryzowane na ich obszarze,
- należy wykluczyć z zainwestowania kubaturowego rejon stanowiska archeologicznego „Rszew”, które zostało wpisane do rejestru zabytków.

III.3. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia oraz zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

III.3.1. Zjawiska demograficzne

W latach 1990-2013 liczba mieszkańców Konstantynowa Łódzkiego była w miarę stabilna, w 1990 r. wynosiła 17 548 osób, 1995 r. – 17 596, 2000 r. – 17 535 osób, 2005 r. – 17 532 osoby, w 2010 r. – 17 401 osób, w 2012 r. – 17 356 osób, a w 2013 r. 17 341 osób.

Wykres – Zmiany liczby mieszkańców w latach 1990-2013.



Największa liczba osób zamieszkuje obszar zabudowy wielorodzinnej typu osiedlowego w rejonie ulic Piłsudskiego – Narutowicza – Daszyńskiego – Sadowa – Zgierska – Łódzka. Kolejne pod względem liczby mieszkańców są rejony miasta położone wzdłuż drogi wojewódzkiej 710 tj. rejon ulic Łódzkiej, Jana Pawła II i Lutomierskiej oraz drogi krajowej 71 w kierunku południowym tj. rejon ulicy Łaskiej i Zgierskiej.

Gęstość zaludnienia w obrębie miasta wynosi obecnie 636 osób/km^2.

W latach 1995-2013 zwiększył się udział kobiet w lokalnej społeczności. W 1995 r. kobiety stanowiły 52,5% populacji, w 2012 r. już 53,3%, a w 2013 r. 54%.

W latach 1995-2013 lokalna społeczność odczuła także ogólnoeuropejskie zjawisko starzenia się społeczeństwa, co wyrażane jest zmniejszającym się udziałem osób w wieku przedprodukcyjnym w ogólnej liczbie mieszkańców (1995 r.-24%, 2013 r. – 16,2%) oraz zwiększeniem udziału osób w wieku produkcyjnym (1995 r. – 61,2%, 2013 r. – 68,5%) i poprodukcyjnym (1995 r. – 14,8%, 2013 r. – 15,3%).

Jednocześnie w latach 2005- 2012 utrzymywał się ujemny przyrost naturalny (liczba urodzeń żywych jest mniejsza od liczby zgonów) oraz równoważące go dodatnie saldo migracji (+78 osób w 1995 r., +42 osoby w 2005 r., + 41 osób w 2010 r. + 37 osób w 2012 r. +77 osób w 2013 r.). Dodatnie saldo migracji oznacza, że Konstantynów Łódzki jest miejscem atrakcyjnym do zamieszkania.

Aktualizacja danych w Rozdziale 2. Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy, w dziale II. Analiza demograficzna i w dziale III. Analiza społeczna

III.3.2. Bezrobocie

Stopa bezrobocia to jeden z podstawowych wskaźników stosowanych w analizie zjawiska bezrobocia. Stopa bezrobocia jest ukazywaną w procentach relacją pomiędzy liczbą zarejestrowanych w powiatowych urzędach pracy bezrobotnych a liczbą osób czynnych zawodowo (tj. zdolnych w prawnie określonych warunkach do podjęcia pracy). Ta ostatnia grupa obejmuje wszystkich zdolnych do pracy w wieku od 15 do 65 (kobiety do 60) roku życia – to znaczy także bezrobotnych.

Stopa bezrobocia liczona dla powiatu pabianickiego wyniosła w 2010 r. 15,8%, w 2011 r. 16,5%, w 2012 r. 17,5%, a w 2013 r. 16,6%.

Liczba bezrobotnych w Konstantynowie Łódzkim w ostatnich latach wzrosła i wynosiła

w 2009 r. – 914 osób, w 2010 r. – 1093 osoby, w październiku 2011 r. – 1152 osoby, a w 2012 r. 1158 osób. Jednak w 2013 r. zanotowano spadek liczby bezrobotnych do 1111 osób. Udział bezrobotnych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym wyniósł w 2013 r. 9,35%.

III.3.3. Infrastruktura społeczna

Obiekty infrastruktury społecznej to usługi zdrowia (przychodnie, kliniki, szpitale), usługi oświaty (przedszkola i szkoły), usługi bezpieczeństwa publicznego (policja, wojsko, straż pożarna, straż miejska), usługi pomocy społecznej (ośrodki pomocy, domy opieki), usługi kultury (ośrodki kultury, biblioteki, kina, teatry, galerie, muzea) oraz usługi sportu i rekreacji.

Na terenie miasta występuje wyraźna koncentracja obiektów infrastruktury społecznej w rejonie historycznego centrum miasta tj. pomiędzy Placem Wolności a Placem Kościuszki.

III.3.4. Oświata

Na terenie miasta Konstantynów Łódzki znajdują się następujące placówki przedszkolne:

- Przedszkole nr 1 z Grupą Żłobkową, ul. Daszyńskiego 3/5,
- Przedszkole nr 2 z Oddziałami Integracyjnymi i Oddziałem Specjalnym – ul. Sadowa 8.

Wszystkie placówki położone są po zachodniej stronie zabudowy wielorodzinnego osiedla. Placówki te podlegają samorządowi gminnemu. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego z 2013 r. łącznie znajduje się w nich 10 oddziałów i 2201 miejsc. W 2013 r. liczba dzieci w tych przedszkolach wynosiła 220 i 24 miejsca w grupie żłobkowej.

Ponadto wychowanie przedszkolne prowadzone jest przy trzech szkołach podstawowych. Według GUS znajduje się tutaj 6 grup, do których w 2013 r. uczęszczało 143 dzieci.

Na terenie Konstantynowa Łódzkiego działają 4 Przedszkola Niepubliczne:

- Barwne Dzieci – ul. Jana Pawła II 41,
- Pokaż Świat – ul. Legionów 16,
- Camelot – ul. Łódzka 1,
- Magnolki – ul. Zgierska 12.

Według danych GUS, w 2013 r. znajdowało się w nich 12 oddziałów ze 181 miejscami. Liczba dzieci w tych przedszkolach wyniosła 165.

Na terenie Konstantynowa Łódzkiego działają następujące szkoły podstawowe:

- Szkoła Podstawowa nr 1 im. Królowej Jadwigi – ul. Łódzka 117,
- Szkoła Podstawowa nr 2 im. Bolesława Ścibiorka – ul. Lutomierska 4,
- Szkoła Podstawowa nr 5 im. I Armii Wojska Polskiego – ul. Sadowa 5/7
- Szkoła Podstawowa Specjalna w Zespole Szkół Specjalnych nr 4 im. Marii Grzegorzewskiej – ul. Zgierska 10,
- Szkoła Podstawowa Nr 6 – ul. Ignacew 9 (Zakład Poprawczy i Schronisko dla Nieletnich).

Szkoły podstawowe podlegające samorządowi gminnemu znajdują się we wschodniej części miasta (szkoła nr 1), w centrum miasta (szkoła nr 5) i w części zachodniej (szkoła nr 2).

Szkoły podstawowe nr 1, 2 i 5 podlegają samorządowi gminnemu, szkoła specjalna - samorządowi powiatowemu, szkoła przy Zakładzie Poprawczym i Schronisku dla Nieletnich

– administracji centralnej rządowej.

Według danych GUS (2012 r.) szkoły podstawowe podległe samorządowi gminnemu łącznie mają 34 oddziały, 821 uczniów i 128 absolwentów..

Według danych GUS z 2012 Szkoła podstawowa specjalna ma 4 oddziały, 35 uczniów i 3 absolwentów.

Szkoła podstawowa przy Zakładzie Poprawczym i Schronisku ma 1 oddział, 12 uczniów i 10 absolwentów.

Na terenie Konstantynowa Łódzkiego znajdują się trzy placówki edukacji gimnazjalnej:

- Gimnazjum nr 1 - ul. Łódzka 5/7,
- Gimnazjum Specjalne w Zespole Szkół Specjalnym nr 4 im. Marii Grzegorzewskiej - ul. Zgierska 10,
- Gimnazjum Nr 2 – ul. Ignacew 9 (Zakład Poprawczy i Schronisko dla Nieletnich).

Gimnazjum nr 1 podlega samorządowi gminnemu, gimnazjum specjalne – samorządowi powiatowemu, a Gimnazjum nr 2 administracji centralnej rządowej.

Według danych GUS (2012 r.) ogółem w gimnazjach samorządowym były 23 oddziały, 456 uczniów i 158 absolwentów.

Szkoły ponadgimnazjalne na terenie miasta Konstantynów Łódzki to:

- Liceum Ogólnokształcące im. Ks. Kard. Stefana Wyszyńskiego Prymasa 1000-lecia, ul. Kilińskiego 75,
- Szkoła Specjalna Przysposabiająca do Pracy w Zespole Szkół Specjalnym nr 4 im. Marii Grzegorzewskiej - ul. Zgierska 10

Wszystkie ww. szkoły podlegają samorządowi powiatu pabianickiego. Łącznie w Liceum Ogólnokształcącym w 2013 r. (według GUS) było 5 oddziałów, w których uczyło się 129 uczniów; liczba absolwentów wyniosła 33 osoby.

Na terenie miasta znajduje się także Zasadnicza Szkoła Zawodowa przy ul. Ignacew 9, podlegająca administracji rządowej. W 2013 r. znajdowały się tam 4 oddziały z 15 uczniami i 6 absolwentami.

Ponadto, przy Szkole Podstawowej nr 2 działa niepubliczne Liceum Ogólnokształcące dla Dorosłych.

Zdj. Liceum Ogólnokształcące

III.3.5. Ochrona zdrowia i opieka społeczna

Publiczna przychodnia - Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Konstantynowie Łódzkim jest zlokalizowana przy ul. Sadowej 10. Znajdują się tam poradnie: chirurgiczna, urologiczna, ginekologiczna i położnicza, okulistyczna, rehabilitacyjna, stomatologiczna, neurologiczna, otolaryngologiczna, medycyny pracy.

Niepubliczne placówki opieki zdrowotnej na terenie Konstantynowa Łódzkiego to:

- NZOZ S.I Zgoda, ul. 8-go Marca 1,
- CENTRUM MEDYCZNE, ul. Sucharskiego 1/3,
- Kodent, ul. Zgierska 32,
- Eskulap – Poradnia Zdrowia Rodzinnego, ul. Kopernika 23,
- REMEDIUM, Pl. Kościuszki 10 i ul. Jana Pawła II 45,
- OLMED – ul. Piłsudskiego 1
- MEDIKUS – DENT „Samo Zdrowie" – ul. Kopernika 2,
- KA-DENT – ul. Sucharskiego 3,
- Stomatologia NZOZ – Tomaszewski – ul. Zgierska 37 a,

Dom Pomocy Społecznej w Konstantynowie Łódzkim, ul. Bechcice 3 obejmuje teren dawnego założenia folwarczno-dworsko-parkowego, gdzie znajdują się 143 miejsca dla osób potrzebujących opieki. Dom podlega samorządowi powiatu pabianickiego.

W mieście znajduje się Specjalistyczny Zakład Opieki Zdrowotnej FEL-MED. Sp. z o. o. ul. Lutomierska 26/30.

Na terenie miasta w zakresie pomocy społecznej działają także:

- Dom Dziennego Pobytu, ul. Słowackiego 11/13,
- Konstantynowskie Centrum Pomocy Rodzinie, ul. Słowackiego 11/13,
- Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, ul. Słowackiego 11/13.

Zdj. Niepubliczna placówka opieki zdrowotnej Eskulap w Konstantynowie Łódzkim.

III.3.6. Kultura

Na terenie miasta działają następujące placówki kulturalne:

- Miejski Ośrodek Kultury, Łódzka 28,
- Miejska Biblioteka Publiczna, Plac Kościuszki 10.

Miejski Ośrodek Kultury w Konstantynowie Łódzkim od 1982 r. jest koordynatorem

działalności kulturalnej na terenie miasta. Prowadzi działalność w trzech obiektach: Miejski Ośrodek Kultury, ul. Łódzka 28, Galeria „Ogród Sztuki”, ul. Jana Pawła II 9, Konstantynowskie Stowarzyszenie Śpiewaczo-Muzyczne im. F.Chopina, ul. Zgierska 14.

Poprzez swoją działalność skupia wokół siebie ludzi uzdolnionych artystycznie, którzy tworzą zespoły artystyczne. Tak liczne środowiska artystyczne w Konstantynowie generują klimat kultury w mieście. Przy udziale władz miasta, sponsorów, wiernej publiczności i zaangażowanych pracowników powstają nowe, śmiałe projekty. Powiększa się grono osób otwierających kolejne furtki w kraju i w Europie. Tworząc nowe formy przekazu MOK nie zapomina o obrzędach i tradycjach polskich. Głównym założeniem pracy artystycznej jest edukacja dzieci, młodzieży oraz dorosłych mieszkańców miasta we wszystkich dziedzinach sztuki, tworząc warunki do ich rozwoju. Od początku istnienia wspiera działania Amatorskiego Ruchu Artystycznego we wszystkich dziedzinach sztuki. Rocznie w stałych formach zajęć bierze udział ok. 300 osób, w tym ok. 200 dzieci i młodzieży. Miejski Ośrodek Kultury swoją ofertę kieruje do wszystkich grup wiekowych, tak więc uczestnikami zajęć są 4 letnie dzieci i 80-latkowie.

MUZYKA: Miejska Orkiestra Dęta, Kapela Podwórkowa „Konstantynowiacy”, Ludowy Zespół Śpiewaczy „Niesięcin”, warsztaty gitarowe, nauka gry na perkusji i instrumentach klawiszowych**.**

TANIEC: zespoły hip-hop i break dance (Dynamic Beat, S’Crew), Młodzieżowy Ludowy Zespół „Niesięcin”.

TEATR i FILM: Scena Teatralna „ZAJEZDNIA 43”, Kabaret Emerytów „KRAM”, Przegląd Przedszkolnych i Szkolnych Przedstawień Teatralnych, Filmowy Ogród Sztuki, Noce filmowe, Plenerowe „Kino pod gwiazdami”, eskapady artystyczne, koncerty i spotkania z gwiazdami.

PLASTYKA I WYSTAWINNICTWO

W Galerii „Ogród Sztuki” organizowane są cykliczne pokonkursowe wystawy plastyczne i fotograficzne, happeningi, Otwarty Plener Malarski Artystów Województwa Łódzkiego „Pejzaż malowany ziemi łódzkiej”, Ogólnopolski Konkurs Fotograficzny „Polskie Ogrody”, wystawy profesjonalnych artystów malarzy, fotografów, grafików. Odbywają się cotygodniowe warsztaty dla dzieci i młodzieży „Format A4” oraz warsztaty ceramiki artystycznej i użytkowej. Uczestnicy to laureaci i finaliści w konkursach międzynarodowych, ogólnopolskich i wojewódzkich.

IMPREZY CYKLICZNE: Przegląd Przedszkolnych i Szkolnych Przedstawień Teatralnych, Dni Konstantynowa, Dożynki, koncerty w ramach Alternatywnej Sceny Młodych, Noc Świętojańska, instalacje świąteczne, Feriada, wakacje letnie, konferencje w ramach PFKS.

Miejska Biblioteka Publiczna posiada bibliotekę dla dzieci i bibliotekę dla dorosłych, księgozbiór podręczny i bezpłatny Internet.

III.3.7. Bezpieczeństwo publiczne

Na terenie Konstantynowa Łódzkiego znajduje się Komenda Policji, ul. Zgierska 4. Miasto powołało Straż Miejską, która ma swoją siedzibę w budynku Urzędu Miejskiego przy ul. Zgierskiej 2.

Bezpieczeństwem publicznym w zakresie ochrony przeciwpożarowej zajmuje się także ochotnicza straż pożarna. Straż ma formę prawną stowarzyszenia, czyli organizacji pozarządowej. Jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej w Konstantynowie Łódzkim znajdują się przy ulicach:

- Dąbrowa 10,
- Łódzka 127,
- Plac Wolności 35/37,
- Niesięcin 3.

III.3.8. Usługi sportu i rekreacji

Na terenie miasta działają następujące placówki zajmujące się kulturą fizyczną:

- Centrum Sportu i Rekreacji, Ośrodek „Nad Stawami" przy ulicy Łaskiej (kąpielisko odkryte, plaża, wypożyczalnia sprzętu sportowego, boiska sportowe, punkt gastronomiczny, usługi noclegowe, parking),
- Centrum Sportu i Rekreacji, Pływalnia Miejska przy ulicy Kilińskiego,

Bazę sportowo-rekreacyjną na terenie Konstantynowa Łódzkiego stanowią:

- hala sportowa o wymiarach 60 m x 26 m z widownią na 500 miejsc przy ulicy Kilińskiego,
- hala sportowa Miejsko - Szkolna przy ul. Sadowej,
- stadion sportowy ze sztuczną nawierzchnią i widownią na 280/260 miejsc przy ulicy Jana Pawła II,
- zespół boisk „Orlik" – przy ulicy Zgierskiej,
- zespół boisk „Orlik" przy Szkole Podstawowej Nr 5 – przy ulicy Sadowej,
- zespół boisk przy Spółdzielni Mieszkaniowej- przy ulicy Zgierskiej,
- kryta pływalnia o wym. 25 m x 12,5 m z sauną fińską i jaccuzi przy ulicy Kilińskiego,
- sztuczny zbiornik wodny z wypożyczalnią sprzętu sportowego na terenie „Ośrodka nad Stawem" wraz z plażą, kąpieliskiem strzeżonym i terenami zielonymi do celów rekreacyjnych przy ulicy Łaskiej.

Na terenie miasta w zakresie sportu działają Stowarzyszenia:

- Konstantynowski Klub Sportowy „Włókniarz" – piłka nożna, piłka ręczna i podnoszenie ciężarów,
- Uczniowski Klub Sportowy „Piątka" – sekcja pływacka,
- Konstantynowski Klub Sportowy „Lider" – piłka siatkowa dziewcząt.

Zdj. Pływalnia Miejska

Wnioski z uwarunkowań społecznych:

- na terenie Konstantynowa Łódzkiego większość usług publicznych jest skupiona w rejonie historycznego centrum miasta tj. dwóch placów: Kościuszki i Wolności,
- przy obecnej liczbie mieszkańców wielkość i rozlokowanie obiektów wydaje się zaspakajać potrzeby mieszkańców,

- przy dalszym rozwoju zabudowy mieszkaniowej poza obszarami historycznego centrum konieczna jest rezerwacja terenu pod rozwój usług społecznych stopnia podstawowego tj. przychodni zdrowia, przedszkoli, szkół podstawowych, komend policji itp.

III.4. Uwarunkowania gospodarcze

Na terenie miasta Konstantynów Łódzki, według danych GUS z 2013 r. działało 1910 podmiotów gospodarczych, w tym 75 podmiotów tworzyło sektor publiczny, a 1835 podmiotów – sektor prywatny. W latach 1995-2013 nastąpił znaczny wzrost liczby podmiotów, zarówno w sektorze publicznym, jak i w sektorze prywatnym Zmiany w sektorze publicznym są związane przede wszystkim ze zmianami systemu prawnego i gospodarczego w kraju i w większości gmin są one podobne. W sektorze prywatnym należy zaznaczyć zmniejszenie tempa przyrostu liczby podmiotów gospodarczych w latach 2000-2013, co może świadczyć o stabilizacji liczby podmiotów na terenie miasta.

Podmioty gospodarcze w statystyce publicznej są podzielone na sekcje PKD. Na terenie miasta Konstantynów Łódzki, zgodnie z danymi GUS, podział ten na koniec 2013 r. przedstawiał się następująco:

Sekcja PKD 2007	Opis	Liczba podmiotów gospodarczych
A	Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	33
B	Górnictwo i wydobywanie	2
C	Przetwórstwo przemysłowe	302
D	Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych	1
E	Dostawa wody; gospodarowanie ściekami i odpadami oraz działalność związana z rekultywacją	2
F	Budownictwo	187
G	Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle	533
H	Transport i gospodarka magazynowa	92
I	Działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi	49
J	Informacja i komunikacja	44
K	Działalność finansowa i ubezpieczeniowa	51
L	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	147
M	Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna	113
N	Działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca	48
O	Administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe zabezpieczenia społeczne	7
P	Edukacja	54
Q	Opieka zdrowotna i pomoc społeczna	100
R	Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją	22
S i T	Pozostała działalność usługowa oraz gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników; gospodarstwa domowe produkujące wyroby i świadczące usługi na własne potrzeby	123
U	Organizacje i zespoły eksterytorialne	0

Najwięcej podmiotów gospodarczych w 2013 r. funkcjonowało w sekcji G – aż 533

podmioty. Na kolejnych pozycjach uplasowały się podmioty gospodarcze z sekcji C i F. Najmniej podmiotów funkcjonowało w sekcjach typowo związanych z sektorem publicznym oraz z górnictwem. Na terenie miasta Konstantynów Łódzki nie funkcjonują także organizacje i zespoły eksterytorialne.

Do największych podmiotów gospodarczych w Konstantynowie Łódzkim należą:

- Spółdzielnia Inwalidów „ZGODA", ul. 8-go Marca 1,
- Swedwood Poland Ltd., ul. Niesięcin 7,
- Zakład Włókienniczy „Biliński", ul. Mickiewicza 29,
- Jan Ciepłucha, Gospodarstwo Szkółkarskie, ul. Górna 50,
- NCC Kral, ul. Kościelna 15A,
- FLIN Group Polska, ul. Kościelna 8/10,
- Mirbud, ul. Kościelna 15a,
- Schrag Polska, ul. Kościelna 15,
- Clear Edge, ul. Kościelna 15,
- EL-PUK, ul. Kościelna 15,
- P.P.H.U. „ALCON", ul. Kościelna 13/15,
- PAKO-BUD, ul. Kręta 6,
- BUD-Masz, ul. Bechcice 73,
- Fach-Bud, ul. Srebrzyńska 9,
- MAKALU, ul. Zgierska 45
- Clairant Polska sp. z o.o., ul. Langiewicza 50,
- Modi sp. z o.o. ul. Langiewicza 48,
- Coko – Werk, ul. Langiewicza 52,
- CIAT sp. z o.o., ul. Langiewicza 62.

III.4.1. Rolnictwo

Znaczny udział powierzchni użytków rolnych w całkowitej powierzchni miasta (70%) powoduje konieczność określenia kondycji tej branży. Analizę tego sektora gospodarki przeprowadzono na podstawie danych z ostatniego Powszechnego Spisu Rolnego, który został przeprowadzony w 2010 r.. Według Powszechnego Spisu Rolnego na terenie miasta Konstantynów Łódzki jest 290 gospodarstw rolnych, w tym 286 indywidualnych gospodarstw. Około 68% gospodarstw indywidualnych stanowiły gospodarstwa dysponujące powierzchnią powyżej 1 ha.

W tabeli poniżej przedstawiono liczbę gospodarstw według powierzchni.

Grupy gospodarstw według powierzchni	Liczba gospodarstw	Łączna powierzchnia w ha
ogółem	290	2012
do 1 ha włącznie	93	65
powyżej 1 ha razem	197	1947
od 1 do 5 ha	140	367
od 1 do 10 ha	175	613
od 1 do 15 ha	183	714
od 5 do 10 ha	35	246
od 5 do 15 ha	43	347
od 10 do 15 ha	8	101
5 ha i więcej	57	1580
10 ha i więcej	22	1334
15 ha i więcej	14	1233

Uwaga: Spis wykonywany jest według siedziby gospodarstwa, co oznacza, że rolnicy z terenu

Konstantynowa Łódzkiego mogą mieć pola poza granicami miasta.

Według spisu rolnego z 2010 r. 170 gospodarstw prowadziło produkcję roślinną. Zasiewy objęły 1170,39 ha, z czego najwięcej powierzchni przeznaczono pod zasiewy zbóż.

Należy podkreślić, że działalność rolnicza przez większość gospodarstw rolnych na terenie miasta Konstantynów Łódzki została zaniechana, a w szczególnych wypadkach, nie została nigdy podjęta. W 204 gospodarstwach rolnych prowadzi się działalność rolniczą, liczba ta stale się zmniejsza.

W trakcie inwentaryzacji stwierdzono uprawy ogrodnicze w szklarniach, tunelach i na polach oraz lokalizację wysoko wyspecjalizowanych gospodarstw ogrodniczych – szkółek roślin ozdobnych, które zajmowały znaczne obszary w rejonie ulicy Górnej i w rejonie ulicy Dąbrowa.

III.4.2. Turystyka

Na terenie miasta Konstantynów Łódzki bazę noclegową tworzą:

- „Ośrodek nad Stawem", ul. Łaska 64/66, który dysponuje domkami turystycznymi, gdzie ogólna liczba miejsc noclegowych wynosi – 40, w tym 25 całorocznych. W 2010 r. łącznie udzielono 3878 noclegów. Obłożenie ośrodka wyniosło więc ok. 36%;
- „Nad Łódką" ul. Łaska 7, gdzie oferuje się 10 trzyosobowych pokoi,
- Hotel „Kacperski" ul. Łódzka oferuje 43 pokoje z 84 miejscami noclegowymi, z własną restauracją i trzema salami konferencyjnymi,
- Hotel „Leszczyński" ul. Ignacew 9 oferuje 24 pokoje z miejscami noclegowymi, restauracją i salą bankietową,
- „Konstancja" Hotel i Restauracja ul. Niesięcin 28 oferuje 16 pokoi z 31 miejscami noclegowymi,
- Hotel „Silver" ul. Łódzka 126 oferuje 22 pokoje z 43 miejscami noclegowymi.

Wnioski z uwarunkowań gospodarczych:

- z analizy zmian liczby podmiotów zarejestrowanych na terenie Konstantynowa Łódzkiego wynika, że w ostatnich latach spada liczba podmiotów zajmujących się przetwórstwem przemysłowym, a zwiększa się liczba podmiotów zajmujących się handlem, w tym handlem hurtowym oraz transportem, gospodarką magazynową i łącznością,
- w ostatnich latach znacznie zwiększyła się także liczba podmiotów w sektorze budownictwa,
- lokalizacja miasta Konstantynów Łódzki w Łódzkim Obszarze Metropolitalnym, powoduje, że jego obszar jest atrakcyjny dla prowadzenia działalności magazynowo-składowej, handlowej, budowlanej i transportowej, w związku z tym należy zarezerwować tereny pod dalszy rozwój funkcji produkcyjno-magazynowej i usługowej. Cechą tych terenów powinna być dobra dostępność komunikacyjna,
- w Konstantynowie Łódzkim jest niska specjalizacja produkcji rolniczej i w związku z tym należy zachować część terenów rolnych jako bazę obszarową dla tej gałęzi gospodarki,
- w następstwie budowy zbiornika na rzece Ner zwiększy się zapotrzebowanie na usługi turystyki i gastronomii na terenie miasta,
- zwiększenie zapotrzebowania na usługi turystyki będzie miało miejsce także w wyniku

wzrostu cen usług noclegowych w Łodzi,

- lokalizacja w rejonie dojazdów na lotnisko obsługujące ruch pasażerski w województwie łódzkim, także powinna wpłynąć na zwiększenie zapotrzebowania na usługi noclegowe i gastronomiczne.

III.5. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu oraz ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

III.5.1. Struktura użytkowania terenu

Powierzchnia miasta wynosi około 27 km^2. Tabela poniżej przedstawia strukturę użytkowania gruntów.

Tabela - Struktura użytkowania gruntów na terenie Konstantynowa Łódzkiego w latach 1990-2013

Rok	Użytki rolne w ha					Lasy i grunty leśne w ha	Pozostałe grunty w ha
	razem	w tym					
		grunty orne	sady	łąki	pastwiska		
1990	1778	1398	25	269	66	285	624
1995	1846	1413	18	276	139	293	548
1998	1648	1208	31	268	141	296	743
2000	1826	1390	33	301	102	298	601
2005	1909	1380	27	300	99	303	616
2006	1900	1376	27	300	99	285	638
2010	1881	1350	26	301	99	291	843
2013	1831	1294	23	300	98	291	602

Pomimo, że miasto ma charakter przemysłowy znaczna część jego powierzchni to użytki rolne, a w tym łąki i pastwiska.

Intensywność zainwestowania miasta ma charakter pasmowy o przebiegu równoleżnikowym tzn. w południowej i północnej części dominują tereny otwarte: użytki rolne i lasy, a w części środkowej tereny zurbanizowane, których oś stanowi droga wojewódzka nr 710. W środkowym paśmie wyraźnie wyróżnia się obszar zainwestowania miejskiego w historycznych granicach.

Lasy położone są po północno-zachodniej i południowej stronie miasta. Las w rejonie „Żabiczek" to jeden zwarty kompleks o powierzchni ok. 200 ha. Lasy w południowej części to szereg mniejszych kompleksów leśnych o powierzchni od 1 do 25 ha w rejonie: „Bechcic" (2 kompleksy o łącznej powierzchni 5,3 ha), „Józefowa" (7 kompleksów o powierzchni od 1 ha do 10 ha, o łącznej powierzchni 36 ha) i „Nowego Józefowa" (2 kompleksy o łącznej powierzchni ok. 30 ha). Wszystkie lasy w mieście, za wyjątkiem lasów w bezpośrednim sąsiedztwie oczyszczalni ścieków, stanowią stały przedmiot aneksji ze strony zabudowy letniskowo-jednorodzinnej. Jest to obszar traktowany jako teren prestiżowych lokalizacji zabudowy podmiejskiej, dogodnie skomunikowany z centrum Łodzi i Pabianicami.

Użytki rolne dominują w północnej i południowej części miasta. W północnej części miasta, w rejonie ulic: Dąbrowa, Nadrzecznej i Niesięcin oraz w rejonie zwanym „Ignacew", są to grunty orne z niewielkim udziałem trwałych użytków zielonych w dolinie rzeki Jasieniec i cieku Lubczyna. W rejonie „Ignacewa" znajduje się zwarty kompleks ogrodów działkowych (które stanowią także formę użytkowania rolniczego gruntu) o powierzchni około 18 ha.

W południowej części miasta, w rejonie „Bechcic", „Józefowa" i „Srebrnej", dominują użytki

zielone w dolinie rzeki Ner i Łódki z niewielkim udziałem gruntów ornych. Znajdują się tam także ogródki działkowe o powierzchni ok. 9 ha (w rejonie ul. Józefów).

W pasie północnym zabudowa ma układ ulicówek i przysiółków dawnych wsi Niesięcin, Dąbrowa, Kolonia Rszew, Rszewek. Zabudowa zagrodowa w ulicówkach jest obecnie uzupełniana przez zabudowę jednorodzinną, a w rejonie drogi krajowej nr 71, przy granicy z Łodzią (ul. Niesięcin) i przy granicy z Aleksandrowem Łódzkim powstała zabudowa usługowa i produkcyjna.

Wyjątek w pasie północnym stanowi rejon miasta dawniej zwany Rszew, gdzie na bazie przedwojennego majątku ziemskiego powstało państwowe gospodarstwo rolne. W okresie powojennym zlokalizowano tutaj znaczną liczbę obiektów inwentarskich, a na południe od części produkcyjnej zabudowę wielorodzinną dla pracowników.

W sąsiedztwie „Rszewa" powstała kolonia zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej) o zwartym układzie geometrycznym, która jest obecnie kontynuowana w kierunku południowym, wzdłuż ul. Klonowej, do drogi wojewódzkiej nr 710. Obecnie zabudowa rekreacji indywidualnej (letniskowa) jest tam przekształcana w zabudowę mieszkaniową.

Na skraju zachodnim pasa północnego znajduje się rejon zwany „Ignacew", gdzie można wyróżnić dwa zwarte obszary zabudowy: usług oświaty i produkcji rolnej, którym towarzyszy niewielki obszar zabudowy jednorodzinnej. W części tej zlokalizowano także teren ujęcia wód ze stacją uzdatniania wody dla Konstantynowa Łódzkiego.

Na skraju wschodnim pasa północnego znajduje się nowa zabudowa jednorodzinna z towarzyszeniem wolnostojących usług. Zabudowa stanowi kontynuację zabudowy o funkcji mieszkaniowej w granicach miasta Łodzi.

W środkowej części miasta, w rejonie historycznego centrum, występuje zabudowa zwarta o charakterze miejskim z geometrycznym układem ulic. Głównymi ulicami miasta pozostają ul. Łódzka-Jana Pawła II oraz ul. Łaska-Zgierska. Wzdłuż tych ulic występuje zabudowa wielofunkcyjna: mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa i produkcyjna.

W pasie południowym w rejonie „Bechcic", „Koloni Bechcice" występuje ulicówka, a w rejonie „Józefowa" i „Srebrnej" zwarte powierzchnie zabudowy w układach geometrycznych.

III.5.2. Funkcja mieszkaniowa

W zakresie budownictwa mieszkaniowego wyróżnia się:

- zabudowę jednorodzinną, którą stanowią:
  - historyczne ciągi niskiej zabudowy przyulicznej o dużej zwartości i wysokości 1 kondygnacji ze spadzistymi, w przewadze dwuspadowymi dachami, którym towarzyszą niewielkie budynki gospodarcze. Zabudowa ta nadaje obecnie podstawowy wyraz miastu, zwarte jej zespoły znajdują się przy ulicach: Daszyńskiego, Jana Pawła II, 1-go Maja, Łaskiej, Lutomierskiej, Moniuszki, Mickiewicza, Żeromskiego, Placu Kościuszki i Placu Wolności,
  - zespoły wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej w układach ulicówek i w rejonie ul. Gdańskiej, Curie-Skłodowskiej, Dąbrowskiej, Północnej, Ks. Łabentowicza, Dolnej, 8-go Marca, Kwiatowej, Kaczeńcowej,
  - zespoły intensywnej zabudowy o charakterze „zwartych" osiedli o wysokości 2 kondygnacji (sporadycznie 3 kondygnacji), przeważnie z lat 70-80 XX w., zarówno wolnostojącej oraz bliźniaczej, sporadycznie szeregowej, zlokalizowane w rejonie

Placu Wolności oraz ulic: Browarnej – Górnej – Kątnej, a także w rejonie ul. Prusa – Kolejowej – Kochanowskiego – Srebrzyńskiej - Piaskowej, Legionów, Piłsudskiego i Sucharskiego,

- zespoły zabudowy jednorodzinnej, współczesnej w rejonie ul. Rszewskiej oraz ulic:

  - Letniskowej – Klonowej – Lutomierskiej,

  - Krzywej – Lipowej – Lutomierskiej,

  - Legionów – Kilińskiego – Ułanów – Górnej,

  - Kilińskiego – Bema – Pułaskiego,

  - Bocznej – Plantowej – Przygranicznej – Owocowej,

- zabudowa rezydencjonalna o wysokości 2 kondygnacji (druga kondygnacja w dachu), na dużych działkach, zlokalizowana w rejonie „Żabiczek", „Józefowa", „Srebrnej" przy granicy z Łodzią,
- zabudowa zagrodowa, zlokalizowana w rejonach ulic: Dąbrowa, Niesięcin, Bechcice, Józefów, Lutomierskiej, Łódzkiej, Polnej,
- zabudowa rekreacji indywidualnej (letniskowa) w rejonie „Żbiczek" i „Józefowa".

Zdj. Tradycyjna zabudowa jednorodzinna, ul. 1-go Maja.

Zdj. Zabudowa letniskowa w „Żabiczkach"

Zdj. Zabudowa jednorodzinna w rejonie „Józefowa"

- zabudowę wielorodzinną, ukształtowaną jako:

Zdj. Zabudowa współczesna, szeregowa, ul. Legionów

  - ciągi zabudowy przyulicznej wzdłuż ulic w sąsiedztwie przedwojennych zespołów zabudowy przemysłowej, wzdłuż ulic: Zgierskiej, Łaskiej, Placu Wolności, Moniuszki, Kilińskiego, Pl. Kościuszki, Jana Pawła II, Łódzkiej, Ks. Łabentowicza, Żeromskiego,
  - powojenne zespoły zabudowy „blokowej" zrealizowane w formie osiedlowej w rejonie ul. Zgierskiej – Narutowicza – Słowackiego – Sucharskiego – Piłsudskiego,
  - współczesne zespoły zabudowy wielorodzinnej realizowane przy ul. Legionów, Kolejowej.

Zdj. Zabudowa wielorodzinna, osiedlowa

Zdj. Zabudowa wielorodzinna, współczesna, ul. Legionów

Warunki mieszkaniowe na terenie miasta Konstantynów Łódzki są nieco lepsze niż w województwie łódzkim i zbliżone do warunków panujących w powiecie. Na 1 mieszkańca miasta Konstantynów Łódzki przypada średnio 26,3 m² powierzchni mieszkaniowej. Średnia dla powiatu pabianickiego wynosi – 26,6 m² a dla województwa 25,5 m².

Tabela - Zasoby mieszkaniowe w mieście Konstantynowie Łódzkim w latach 1990-2013

Rok	Mieszkania (sztuk)	Izby (sztuk)
1990	5845	18619
1995	6025	19419
1998	6083	19817
2000	6186	20229
2005	6552	23406
2006	6580	23562

2007	6617	23770
2008	6648	23949
2009	6695	24230
2010	6724	24417
2012	6900	25627
2013	6948	b.d.

Przeciętna ilość izb na mieszkanie w 2012 r. wynosiła 3,71.

Wyposażenie mieszkań w 2012 r.

- wodociąg – 6455 mieszkań – 93,6% mieszkań na terenie miasta,
- łazienka – 6047 mieszkań – 87,6 %,
- centralne ogrzewanie – 5 590 mieszkań – 81,0 %,
- gaz sieciowy – 4980 mieszkań – 72,2,%.

Struktura procentowa mieszkań zrealizowanych w różnych okresach według danych rzeczowych Urzędu Statystycznego Łódź i Głównego Urzędu Statystycznego (stan na 1998 r. -2005). Z ogólnej liczby 6724 mieszkań na terenie miasta w kolejnych okresach zrealizowano:

- 723 mieszkania przed 1918 rokiem -10,7 %
- 533 mieszkań w latach 1918-1944 - 7,9 %
- 796 mieszkań w latach 1945-1970 - 11,8 %
- 1231 mieszkań w latach 1971-1978 - 18,3%
- 1586 mieszkania w latach 1979-1988 - 23,5%
- 1855 mieszkań w latach 1989-2010 - 27,6%

Mieszkań liczących 60 i więcej lat jest więc około 20 % ogółu mieszkań, a najmłodszych około 28%. Około 80% tkanki mieszkaniowej to zabudowa powojenna (realizowana po 1945 roku).

Na terenie miasta Konstantynów Łódzki funkcjonuje Przedsiębiorstwo Komunalne Gminy Konstantynów Łódzki Sp. z o.o. - miejska spółka zajmująca się m.in. administrowaniem komunalnym zasobem mieszkaniowym. Poniższa tabela przedstawia zasób mieszkaniowy administrowany przez PKGKŁ.

Tabela - Zasoby mieszkaniowe administrowane i zarządzane przez PKGKŁ Sp. z o.o. w latach 2011–2012

Rok	Mieszkania (sztuk)	Izby (sztuk)	Przeciętna ilość izb/mieszkanie	Przeciętna ilość osób/izbę (odniesiono do całej populacji)	Ilość osób
2011	1287	2977	2	1	2713
2012	1283	2966	2	1	2661

III.5.3. Funkcja mieszkaniowo-usługowa

Zabudowa mieszkaniowo-usługowa to przede wszystkim zabudowa jednorodzinna z usługami wzdłuż głównych ulic i placów miasta tj. ul. Łódzkiej, Łaskiej, Zgierskiej, Jana Pawła II, 1-go Maja, Klonowej, Lutomierskiej. W historycznej części miasta są to budynki parterowe, natomiast w nowszych rejonach miasta są to budynki dwukondygnacyjne. Funkcja usługowa występuje najczęściej w formie wbudowanej w budynek mieszkalny, ale także, w nowszej zabudowie, są realizacje wolnostojących budynków usługowych.

W historycznej części miasta wzdłuż ul. Jana Pawła II można zauważyć wypieranie przez funkcję usługową funkcji mieszkaniowej, tj. część budynków mieszkalnych jest adaptowana

na cele placówek handlowych lub usługowych.

W śródmieściu zabudowę jednorodzinną z wbudowanymi usługami wypiera zabudowa wielorodzinna z wbudowanymi w partery usługami w okolicach Placu Kościuszki i Placu Wolności (ul. Zgierska, Łaska, Łódzka, Piłsudskiego, Jana Pawła II).

Wnioski:

- w rejonie przekroczeń dopuszczalnych standardów klimatu akustycznego tj. ul. Łódzkiej, Jana Pawła II, Lutomierskiej, Zgierskiej, Łaskiej i Kolejowej należy przewidzieć możliwość przekształceń w kierunku funkcji usługowej,
- w pozostałych rejonach mieszkaniowych należy lokalizować i dopuszczać lokalizację usług w formie wbudowanej w budynki mieszkalne pod warunkiem, że nie będą one powodowały uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej,
- funkcje usługowe o uciążliwości, która nie może zamknąć się w granicach działki właściciela, należy lokalizować na wydzielonych działkach lub w sąsiedztwie obszarów przemysłowych lub ruchliwych ulic.

III.5.4. Funkcja usług komercyjnych

Funkcja usługowa występuje samoistnie w rejonie ulic: Sucharskiego, Łódzkiej, Piłsudskiego, Łaskiej, Kolejowej, Zgierskiej, Lutomierskiej, 1-go Maja. Są to obiekty przemysłowe adaptowane do funkcji usługowej (ul. Łaska) lub nowozrealizowane obiekty, takie jak stacje benzynowe, warsztaty samochodowe, pawilony handlowe.

Na szczególną uwagę zasługują obiekty związane z obsługą ruchu turystycznego są to:

- usługi turystyki i gastronomii w rejonie ul. Łódzkiej – trzykondygnacyjny budynek hotelu powstałego na bazie budynku administracyjnego,
- usługi turystyki i gastronomii przy ulicach: Ignacew, Łaskiej i Niesięcin.

Wnioski:

- w rejonie ww. ulic należy dopuścić rozwój tej formy zagospodarowania,
- istniejące obiekty obsługi ruchu turystycznego obecnie w większości związane są z obsługą ruchu tranzytowego lub obsługą ruchu turystycznego Łodzi.

III.5.5. Funkcja przemysłowa i składowo-magazynowa

Budownictwo przemysłowe związane jest głównie z przemysłem włókienniczym. Podobnie jednak jak w całej ŁAM przemysł ten przeżywał w czasie opracowywania I edycji Studium zdecydowany regres, stąd i substancja przemysłowa nie była w pełni wykorzystywana na cele produkcyjne, część w ogóle nie była użytkowana. Dla lokalizacji nowych założeń gospodarczych wyznaczone zostały znaczne tereny kompleksu Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej na obszarze miasta (wchodzące w bezpośrednie związki z kompleksem ŁSSE zlokalizowanej tuż przy granicy miasta, na obszarze Łodzi).

Zabudowa przemysłowa w rejonie Placu Wolności, ulic: Łaskiej, Łódzkiej, Jana Pawła II i Kilińskiego oraz częściowo Kościelnej to obiekty historyczne o niewielkiej kubaturze wtopione w krajobraz miasta. W przypadku ul. Łódzkiej zlokalizowana tam historyczna zabudowa przemysłowa stanowi dominantę dla części ulicy w rejonie śródmiejskim. Zespoły zabudowy przemysłowej przy ulicach: Mickiewicza, 8-go Marca, Srebrzyńskiej, Lutomierskiej, Zgierskiej i Niesięcin to obiekty powstałe po II wojnie światowej. W większości są to obiekty niewielkiej kubatury. Wyjątek stanowią obiekty w rejonie Srebrzyńskiej i Mickiewicza, które stanowią lokalne dominanty.

Cześć obiektów obecnie wykorzystywanych jako przemysłowe to obiekty związane z produkcją rolną - po odnośnej adaptacji np. przy ulicach: Bechcice i Niesięcin.

III.5.6. Funkcja produkcji rolnej

Funkcja rolna, ze względu na rozwój przede wszystkim funkcji mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie śródmieścia miasta ulega marginalizacji. W chwili obecnej zwarte obszary zabudowy związanej z produkcją rolną znajdują się:

- w rejonie dawnej miejscowości Rszew, gdzie znajdują się parterowe, murowane obiekty inwentarskie powstałe w okresie powojennym (w części północnej i wschodniej obszaru) oraz piętrowe obiekty gospodarcze i inwentarskie (stajnie, spichlerze, oficyna) powstałe w okresie przedwojennym (w części zachodniej i południowej obszaru). Cześć obiektów powojennych nie jest obecnie użytkowana i znajduje się w złym stanie technicznym,
- w rejonie ul. Dąbrowa, gdzie ulokowały się szkółki roślin ozdobnych. Zabudowę szkółek tworzą obiekty mieszkalne i gospodarcze murowane oraz parterowe szklarnie,
- w rejonie śródmieścia miasta przy ul. Górnej, w dolinie rzeki Ner, gdzie znajduje się duża szkółka roślin ozdobnych,
- w rejonie ulic: Niesięcin, Dąbrowa, Bechcice i w północnej części „Józefowa" (nad rzeką Ner) znajdują się jeszcze zwarte, czytelne układy zabudowy zagrodowej, a więc budynków mieszkalnych i gospodarczych, które są utrzymywane w dobrym stanie i wykorzystywane. Najczęściej są to budynki murowane o wysokości 1 kondygnacji z dwuspadowymi dachami. Udział zabudowy drewnianej jest znikomy.

III.5.7. Usługi publiczne

Budownictwo użyteczności publicznej to głównie obiekty i lokale oświaty, służby zdrowia, pomocy społecznej, kultury, rekreacji i sportu, stowarzyszeń i organizacji, finansów, ubezpieczeń, poczty i telekomunikacji, w zasadzie o lokalnym zasięgu oddziaływania. Usługi te skupione są głównie w śródmiejskiej części Konstantynowa Łódzkiego, w rejonie ulicy Sadowej. Są to obiekty wolnostojące o znacznej kubaturze powstałe przede wszystkim w okresie lat 60-80 XX w. Szczegółowy wykaz tych obiektów zamieszczono w rozdziale dotyczącym infrastruktury społecznej. Wszystkie budynki są budynkami murowanymi, w większości dwukondygnacyjnymi. Obiektom towarzyszy zieleń ogrodów oraz urządzenia sportowe i rekreacyjne w zależności od funkcji obiektu.

III.5.8. Usługi kultu

Budownictwo sakralne reprezentowane jest przez cztery kościoły, tj. przy Placu Kościuszki, przy ulicach Jana Pawła II, przy ul. Kościelnej i przy ul. Łaskiej.

Zdj. Kościół w Srebrnej, ul. Kościelna

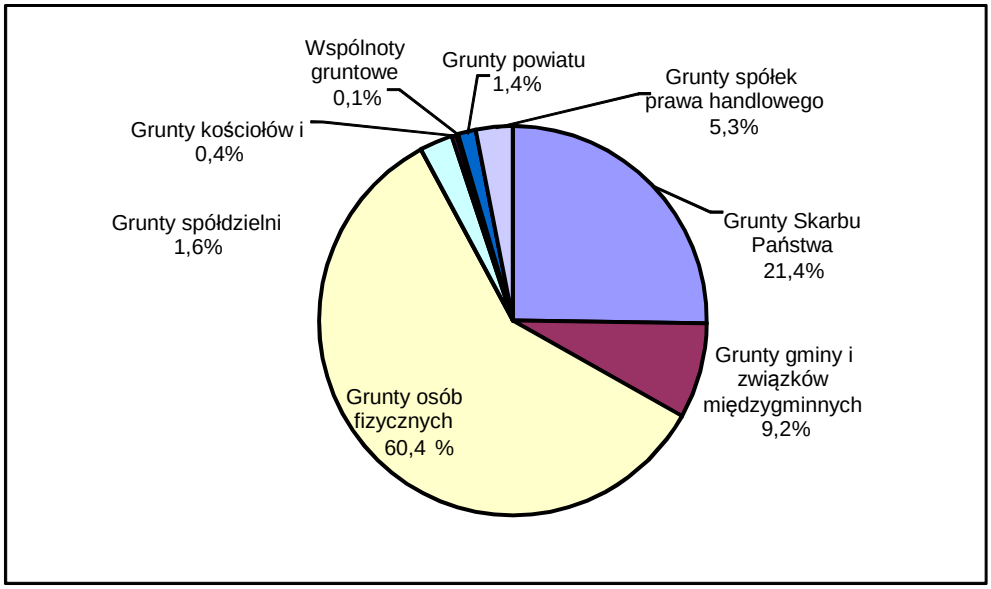
III.6. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów oraz z wniosków osób prywatnych złożonych do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Większość gruntów na terenie miasta Konstantynów Łódzki należy do osób fizycznych – 60%. Drugim, pod względem wielkości areału, właścicielem gruntów na terenie miasta jest Skarb Państwa – 21,4%, a trzecim – gmina –9,2%.

Tabela - Struktura własności gruntów na terenie miasta Konstantynów Łódzki (w ha).

Grunty Skarbu Państwa	581	21,4%
w tym przekazane w wieczyste użytkowanie	24	
Grunty gminy i związków międzygminnych	251	9,2%
W tym przekazane w wieczyste użytkowanie	25	
Grunty osób fizycznych	1641	60,4%
w tym grunty wchodzące w skład gospodarstw rolnych	872	
Grunty spółdzielni	43	1,6%
w tym spółdzielni mieszkaniowych	7	
w tym spółdzielni rolniczych	19	
Grunty kościołów i zw. wyznaniowych	10	0,4%
Wspólnoty gruntowe	4	0,1%
Grunty powiatu	38	1,4%
Grunty spółek prawa handlowego	145	5,3%

Wykres - Udział poszczególnych grup właścicieli w strukturze własności gruntów



Do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynów Łódzki złożono 18 wniosków. Zostały one zaprezentowane w poniższej tabeli.

Nr	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek
1.	Wniosek o zmianę przeznaczenia działek na tereny pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.	- dz. 13, - dz. 14, obręb K-18
2.	Wniosek o rezygnację z planowanej drogi, obecnie zlokalizowanej wzdłuż działki nr 332, która dzieli teren szkółki na dwie części.	- dz. 332, Obręb K-11
3.	Wniosek o zmianę przeznaczenia działki na tereny pod zabudowę mieszkaniową.	- dz. 29/14, Obręb K-15
4.	Wniosek o zmianę przeznaczenia działki na tereny pod zabudowę mieszkaniową	- dz. 27/4 Obręb K-15
5.	Wniosek o wskazanie terenu, gdzie możliwa byłaby realizacja cmentarza dla zwierząt.	---------
6.	Wniosek o zmianę przeznaczenia działek pod zabudowę usługowo – mieszkaniową.	-dz. 54/2, - dz. 54/3, - dz. 54/4 (od strony ulicy Kilińskiego), Obręb K-12
7.	Wniosek o zwiększenie możliwości zabudowy działki do minimum 80%, zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do 1,6, zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%. Wniosek o zmianę zapisów co do 9-metrowej wysokości budynku przy kącie nachylenia dachu do 45 stopni,	- dz. 81/1, -dz. 83/3, Obręb K-12
8.	Wniosek o dopuszczenie podziału działek tak, aby minimalna powierzchnia działki wynosiła 1000m^2 oraz wniosek o ograniczenie terenu zalewowego na działce.	- dz.59, Obręb K-19
9.	Wniosek o zmianę przeznaczenia działek na tereny pod zabudowę mieszkaniową oraz przesunięcie granicy projektowanego zbiornika retencyjnego „Konstantynów – Bechcice” 60 – 70 m od krawędzi pasa drogowego ulicy Lutomierskiej.	- dz. 16/1, -dz. 16/2, Obręb K-3

10.	Wniosek o zmianę przeznaczenia działek na tereny pod zabudowę usługową, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej trzykondygnacyjnej (przeznaczenie na głębokość do granicy z działką nr 62/3).	- dz. 62/3, - dz. 60/1, - dz. 58/3, - dz. 57/2 Obręb K-12
11.	Wniosek o zmianę przeznaczenia działki na tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	- dz. 18, Obręb K-5
12.	Wniosek o zmianę przeznaczenia działki na tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług (dz. Nr 44), oraz pod zabudowę usługową wraz z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – dotyczy pasa o szerokości 50 m od ulicy Lutomierskiej (dz. Nr 42).	- dz. 44, - dz. 42, Obręb K-3
13.	Wniosek o zmianę zagospodarowania działek na tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	- dz. 53/7, - dz.53/3 Obręb K-16
14.	Wniosek o zmianę przeznaczenia działki na tereny budowlane.	- dz. 2/17, Obręb K-17,
15.	Wniosek o zmianę przeznaczenia działki na tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	- dz. 3, Obręb K-17
16.	Wniosek o zmianę przeznaczenia działki na tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	- dz. 2/64 Obręb K-17
17.	Wniosek o podwyższenie maksymalnej wysokości budynków do 22 m (7 pięter) oraz do zmniejszenia kąta nachylenia połaci dachowych do 10 stopni.	- dz. 259/2, - dz. 261/2, - dz. 263/2 Obręb K-11
18.	Wniosek o podwyższenie maksymalnej wysokości budynków do 22 m (7 pięter) oraz do zmniejszenia kąta nachylenia połaci dachowych do 10 stopni.	- dz. 259/2, - dz. 261/2, - dz. 263/2 Obręb K-11

Wnioski:

- istnieją terenowe warunki lokalizacji nowego programu kubaturowego, obecnie tereny miejskie są wykorzystane ekstensywnie co daje możliwość rozwoju zabudowy w granicach terenów przeznaczonych pod urbanizację w miejscowych planach,
- istnieją terenowe warunki znacznego rozwoju założeń sportowo-rekreacyjnych, wypoczynku przywodnego w oparciu o rzekę Ner,
- znaczne, uzbrojone tereny przemysłowe są obecnie wykorzystywane ekstensywnie. Jednocześnie wskazywane są kolejne miejsca, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, pod rozwój tej funkcji. Istniejące zagospodarowanie poprzemysłowe stanowić może ofertę lokalizacyjną,
- należy się liczyć ze znaczną aneksją terenów miejskich na rozbudowę systemu układu drogowego (S14, usprawnienie połączeń z Łodzią i innymi obszarami ŁAM),
- 80 % tkanki mieszkaniowej to zabudowa powojenna,
- w mieście Konstantynów Łódzki następuje przyrost ilości mieszkań i w ostatnich latach uległ on zdynamizowaniu, warunki mieszkaniowe charakteryzowane przez powierzchnię przypadającą na jednego mieszkańca ulegają poprawie. Jest to tym istotniejsze, że poprawa nie odbyła się dzięki zmniejszeniu zaludnienia, ale przy jego wzroście,
- występują znaczne potrzeby w zakresie prac remontowych, szereg obiektów, nawet w obszarze koncentracji zainwestowania miejskiego wymaga konserwacji, modernizacji,
- widoczny jest proces wymiany zużytej substancji, czego dowodem jest między innymi postępujący ubytek budynków znajdujących się jeszcze kilkanaście lat temu w ewidencji zabytków,

- jednocześnie należy zwrócić uwagę na zabudowę osiedla w centrum miasta, które częściowo zostało zrealizowane w technologii „wielkiej płyty”, tempo dekapitalizacji tej substancji jest znacznie szybsze niż w przypadku starszych technologii,
- zakładany wzrost liczby mieszkańców może być zrealizowany w okresie perspektywicznym, w przypadku realizacji na terenie miasta Konstantynów Łódzki zabudowy wielorodzinnej dla potrzeb ŁAM,
- należy przewidzieć również uzupełnienie lub wymianę zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową.

III.7. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Na terenie miasta znajdują się tereny i urządzenia melioracyjne. Systemy melioracyjne zlokalizowane są w głównej mierze w północnej części Konstantynowa Łódzkiego, na północ od ulicy Lutomierskiej – Jana Pawła II.

III.8. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na terenie miasta Konstantynów Łódzki nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych – obszary osuwania się mas ziemnych.

Potencjalne zjawiska geodynamiczne mogą wystąpić na obszarach o nachyleniu powierzchni przekraczającym 5% (m.in. skarpy, wydmy).

III.9. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych

Całe miasto Konstantynów Łódzki położone jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka.

Obecnie GZWP nr 401 posiada udokumentowane warunki hydrogeologiczne oraz zweryfikowane na nowo granice i powierzchnie.[13] Jest to duży i jednorodny zbiornik wód podziemnych. Poziom zbiornikowy tworzą piaski, żwiry i słabo zwięzłe piaskowce kredy dolnej. Miasto Konstantynów Łódzki położone jest w jego centralno-wschodniej części, gdzie utwory kredy dolnej są izolowane kilkusetmetrowym kompleksem osadów kredy górnej. Poziom kredy dolnej wykształcony jest w facji wapiennej i marglistej.

GZWP nr 401 ma bardzo duże znaczenie jako dodatkowe źródło dla zaopatrzenia ludności w wodę. Obszary ochronne GZWP nr 401 wyznaczono jedynie na ok. 15% powierzchni całego zbiornika. Na pozostałym obszarze zbiornika występują bardzo dobre warunki naturalnej ochrony i nie ma konieczności ustanawiania obszaru ochronnego – stopień podatności[14] poziomu zbiornika na zanieczyszczenia jest mały i bardzo mały (czas dopływu pionowego wody do granic zbiornika wynosi powyżej 50 lat).

Na obszarze miasta Konstantynów Łódzki nie zostały wyznaczone obszary ochronne zbiornika.

GZWP nr 401 Niecka Łódzka posiada zabezpieczenie poziomu wodonośnego w postaci

---

[13] *Dokumentacja hydrogeologiczna określająca warunki hydrogeologiczne w związku z ustanawianiem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka została zatwierdzona przez Ministra Środowiska Decyzją DGKhg-4731-3/6997/15561/14AK z dnia 15.04.2014 r.*

[14] *Jest to podatność naturalna, zależna jedynie od budowy geologicznej i warunków krążenia wód. W warunkach znacznych zmian antropogenicznych strefy przypowierzchniowej, podatność ta może być silnie zmieniona.*

nadkładu młodszych utworów.

III.10. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Na terenie miasta Konstantynów Łódzki nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

III.11. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

III.11.1. Zagrożenie powodziowe

Występowanie powodzi jest uwarunkowane okresowym i gwałtownym zwiększeniem zasilania rzek opadami atmosferycznymi lub wodą roztopową. Wielkość zagrożenia powodziowego jest uwarunkowana m.in. rzeźbą terenu, możliwościami retencyjnymi zlewni, zatrzymywaniem wody w zbiornikach zaporowych, stopniem zalesienia, istnieniem budowli hydrotechnicznych typu: rów melioracyjny, próg, kanał, mogących służyć jako urządzenia retencyjne oraz występowaniem starorzeczy, mokradeł i bagien.

Regulacja rzek zmniejsza ich naturalną retencyjność, co skutkuje przyspieszonym odpływem wód z górnych odcinków i przyczynia się do powstania zagrożenia powodziowego.

Na obszarze gminy mogą wystąpić dwa rodzaje wezbrań powodziowych: występujące wczesną wiosną wezbrania roztopowe oraz letnie (lipiec – sierpień) wezbrania opadowo-rozlewowe.

Wszystkie wody płynące na terenie miasta mają charakter nizinny. Charakteryzują się krótkotrwałymi wezbraniami tylko w okresach nasilenia opadów, długotrwałymi stanami niskimi i niedużymi przepływami średnimi. Najwyższe stany i wezbrania powodziowe odnotowuje się w miesiącach letnich – głównie w lipcu.

W chwili obecnej sposobem opisu zagrożenia powodziowego są mapy przedstawiające zasięgi zagrożenia i ryzyka powodziowego sporządzane przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej.

Na terenie miasta Konstantynów Łódzki zagrożenie powodziowe, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego, stwarza rzeka Ner.

W sporządzonej w 2011 r. "Wstępnej Ocenie Ryzyka Powodziowego" (grudzień 2011 r.) rzeka Ner została zakwalifikowana do sporządzenia mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego w I etapie planistycznym. Dlatego też w związku z powyższym oraz w związku z realizacją obowiązku ustalonego przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego dla rzeki Ner zostały sporządzone mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego.

Mapy zagrożenia powodziowego zostały sporządzone dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi wyznaczonych dla rzek, dla których istnieje znaczące ryzyko powodziowe lub wystąpienie tego ryzyka jest prawdopodobne. Zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego, mapy ryzyka powodziowego stanowią podstawę dla planowania przestrzennego na obszarze zagrozenia powodziowego lub dla innych działań mających na celu ograniczanie ryzyka powodziowego.

Sporządzone mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego są dokumentem administracyjnym (dokumentem planistycznym). Obowiązują one od momentu przekazania w/w opracowań organom administarcji - w tym przypadku miastu Konstantynów Łódzki. Zatem rzeka Ner posiada mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego,

które obowiązują od kwietnia 2015 r. Na mapach zagrożenia powodziowego zostały wyznaczone zasięgi:

- *obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;*
- *obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;*
- *obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego.*

Obszary o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat i 10 lat są obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

Najważnejszym skutkiem prawnym przekazania map jest obowiązek uwzględniania danych w nich zawartych w różnego rodzaju dokumnetach planistycznych z zakresu zagospodarowania przestrzenego, m.in. w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zgodnie z materiałami sporządzonymi przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, obszary szczególnego zagrożenia powodzią występują po obu stronach rzeki Ner na całym jej biegu w granicach administracyjnych miasta.

W stanie istniejącym w obrębie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią nie istnieje zabudowa.

*Ponadto, ze względu na fakt uwzględniania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, w Studium również w sposób graficzny został uwzględniony **zasięg obszarów o niskim prawdopodobieństwie wystapienia powodzi (raz na 500 lat).***

W dnie doliny rzeki Ner wybudowano wał przeciwpowodziowy o długości ok. 500 m w celu umożliwienia zabudowy w rejonie ul. Józefów.

Wskazanie obszarów zagrożonych powodzią (jedno z zadań Studium) umożliwia władzom samorządowym odpowiednie działania i planowanie, które nie będzie sprzeczne z potrzebami gospodarki wodnej i ochrony przeciwpowodziowej.

Dla rzek Jasieniec i Łódka przepływajacych we wschodniej części miasta nie zostały sporządzone opracowania mające służyć ochronie powodziowej (mapy zagrożenia powodziowego).

III.12. Uwarunkowania wynikające ze stanu infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

III.12.1. Zaopatrzenie w wodę

Miasto posiada zorganizowany system zbiorowego zaopatrzenia w wodę, oparty na zasobach wód podziemnych. Zaopatrzenie miasta w wodę realizowane jest z ujęcia górnokredowego „Ignacew", położonego w północno-zachodniej części miasta, poprzez 3 studnie o łącznej wydajności 420 m^3/h i 9000 m^3/dobę.

Tabela - Ujęcie wody – charakterystyka studni

Lp.	Nazwa i numer studni	Głębokość studni *m*	Wydajność studni, m^3/h		Typy pomp głębinowych
			Ustalona w dokumentacji	ustalona w pozwoleniu wodnoprawnym	
1.	A-1	100	161,3	Nie określono	GD A2–02; szt. 2 GD A2 – 03; szt. 1
2.	A-2	100	146,0		
3.	A-3	100	116,9		
	Razem		424,2	420	

Łączna wydajność ujęcia wynosi 423,9 m^3/h.

Ostatnie pozwolenie wodnoprawne dla ujęcia wydane zostało 9 października 2003 r. na pobór wód podziemnych z utworów górnokredowych z trzech studni w ilości: $Q_{max\ h}$ = 420 m^3/h; $Q_{max\ d}$ = 9000 m^3/dobę; Q a = 2000000 m^3/rok i ważne jest do 31 października 2014 r.

Ponadto na terenie miasta znajdują się ujęcia zaopatrujące zakłady oraz indywidualne ujęcia wód.

Woda surowa charakteryzuje się dobrą jakością, poza zwiększoną ilością żelaza oraz manganu i spełnia wymagania stawiane dla wody pitnej określone w obowiązujących przepisach odrębnych. Podwyższona zawartość żelaza i manganu wymaga ich usunięcia w procesie uzdatniania polegającym na napowietrzeniu i filtracji wody na złożach piaskowych w ciśnieniowych filtrach pośpiesznych.

Stacja uzdatniania wody jest elementem stacji wodociągowej, zlokalizowanej w „Ignacewie" i wyposażona jest w następujące urządzenia i instalacje do uzdatniania wody:

- agregaty, sprężarki bezolejowe, szt. 2 o wydajności V = 40 m3/h i V = 20 m3/h,
- aeratory – zbiorniki stalowe, szt. 2,
- 2-stopniowe filtry pionowe ciśnieniowe jako stalowe zbiorniki o średnicy Ø 2200 mm, piętrowe wypełnione złożem piaskowym, szt. 6.

Tabela - Jakość wody uzdatnionej dane za 2013 r.

Lp	Wskaźnik	Jednostka	Wartość	Norma
1	2	3	4	5
1.	Mętność		0,3	nie więcej niż 1
2.	Barwa		< 5	nie więcej niż 5
3.	Zapach		brak	akceptowalny
4.	Odczyn	ph	7,5	6,5 – 9,5
5.	Twardość ogólna	mval/l	3,79	
6.	Twardość ogólna jako $CaCO_3$	mg/dm^3	189,5	60-500
7.	Chlor wolny	mg/dm^3	-	0,3
8.	Amoniak	mg/dm^3	0,074	0,5
9.	Azotyny	mg/dm^3	< 0,023	0,5
10.	Azotany	mg/dm^3	< 0,2	50
11.	Mangan	$\mu g/dm^3$	24	50
12.	Żelazo	$\mu g/dm^3$	<20	200
13.	Przewodność elektryczna	µ S	408	2500

Woda po uzdatnieniu gromadzona jest w dwóch zbiornikach wody czystej o objętości łącznej 4000 m^3.

Woda do sieci tłoczona jest pompami II^o o wydajności maks. 540 m^3/h i wysokości podnoszenia Hc = 50m.

Rurociąg przesyłowy ϕ 500 mm zasila magistralę wodociągową ϕ 300 mm – 550 mm i sieć

rozdzielczą ϕ 100 mm – 250 mm w poszczególnych ulicach i na terenach osiedli mieszkaniowych.

Mankamentem istniejącego układu przesyłowego jest stosunkowo mała niezawodność energetycznego systemu zasilania oraz układu hydraulicznego opartego na jednym przewodzie, o znacznym okresie funkcjonowania i eksploatacji (około 40 lat).

W 2013 r. ogólna długość istniejącej sieci wodociągowej wynosiła 117,72 km, w tym sieci magistralnej L = 40,8 km i sieci rozdzielczej L = 64,81 km, pozostałe to sieci osiedlowe oraz przyłącza.

Tabela - Charakterystyka urządzeń zaopatrzenia w wodę w latach 2010-2013

URZĄDZENIA WODOCIĄGOWE		Stan na koniec roku			
		2010	2011	2012	2013
Dobowa zdolność produkcyjna urządzeń w m^3/dobę	ujęcia wody	9000	9000	9000	9000
	uzdatnianie	8400	8400	8400	8400
	system	8400	8400	8400	8400
Długość sieci w km	magistralnej (przemysłowej)	11,8	40,2	40,8	40,8
	podłączeń do budynków mieszkaniowych i innych obiektów	39,9	--------	--------	41,14
EKSPLOATACJA WODOCIĄGÓW		Wykonanie w tys. m^3 w latach			
		2010	2011	2012	2013
Pobór wody z ujęć	Razem	1028,9	1032,1	1006,0	977,36
	w tym z ujęć powierzchniowych	0	0	0	0
Zakup hurtowy wody		0,7	0,4	1,4	1,44
Sprzedaż hurtowa wody		28,7	58,0	61,4	51,63
Zużycie wody przez odbiorców	Razem	692	674,7	657,8	746,05
	gosp. domowe	532,6	509,2	513,9	517,16
	cele produkcyjne	159,4	165,5	143,9	177,26
Straty w sieci		288,1	278,1	263,8	213,9

III.12.2. Odprowadzanie ścieków

Istniejący system kanalizacji miejskiej w Konstantynowie Łódzkim został zaprojektowany na początku lat 60-tych XX wieku zgodnie z ówczesnym planem zagospodarowania przestrzennego miasta oraz bieżącymi potrzebami w zakresie rozwoju spółdzielczych osiedli mieszkaniowych.

Powstał wtedy kolektor I w ul. Zgierskiej, ul. Łaskiej, ul. Kilińskiego i ul. Browarnej z wylotem bezpośrednim do rzeki Ner.

Później przesądzono, że Konstantynów Łódzki włączony zostanie do systemu Grupowej Oczyszczalni Ścieków Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej, ale następny w realizacji kolektor III dla wschodniej części miasta wykonany został jeszcze z wylotem bezpośrednio do rzeki Łódki, przed jej ujściem do rzeki Ner.

Idea włączenia kanalizacji sanitarnej Konstantynowa Łódzkiego do systemu GOŚ-ŁAM

ostatecznie zrealizowana została w połowie 2005 roku, po wybudowaniu odcinka kolektora I w dolinie rzeki Ner, przepompowni ścieków w dolinie rzeki Łódki i rurociągu tłocznego od przepompowni do ul. Kolejowej, oraz ostatniego odcinka kolektora I w ul. Kolejowej - Sanitariuszek do Grupowej Oczyszczalni Ścieków.

Odprowadzanie ścieków miejskich

Kanalizacja miasta Konstantynów Łódzki realizowana jest w systemie częściowo rozdzielczym.

Ścieki bytowe i ścieki przemysłowe odprowadzane są do GOŚ-ŁAM systemem dwóch kolektorów miejskich oraz odcinkiem kolektora V kanalizacji miasta Łodzi, poprzez sieć włączonych do nich kanałów sanitarnych.

Poszczególne kolektory obejmują swoim zasięgiem następujące rejony miasta:

- kolektor I, obszar części zachodniej miasta zawarty pomiędzy rzeką Jasieniec i ul. Zgierską,
- kolektor III, tereny położone na wschód od ul. Zgierskiej do ul. Gdańskiej.

Ścieki sanitarne zbierane są w zbiorczej przepompowni ścieków w rejonie ujścia rzeki Łódki do rzeki Ner, skąd tłoczone są rurociągiem Ø 400mm do kanału grawitacyjnego Ø 0,80 m w ul. Kolejowej. Kanał ten włączony jest do komory znajdującej się na kolektorze zbiorczym kanalizacji łódzkiej przed oczyszczalnią GOŚ-ŁAM.

Przez tereny wschodniego fragmentu miasta na wysokości ul. Kościelnej przebiega odcinek kolektora sanitarnego V kanalizacji miasta Łodzi. Jest to kanał murowany o przekroju Gr.XII - 1,80 x 2,25 m odprowadzający ścieki z Radogoszcza i Teofilowa w Łodzi do GOŚ-ŁAM. Przechodzi on przez tereny „Srebrnej" w Konstantynowie Łódzkim i „Smulska" oraz „Nowego Józefowa" w Łodzi.

Kolektor V łódzki jest odbiornikiem ścieków z tego fragmentu Konstantynowa Łódzkiego, a pierwszym włączonym do niego kanałem był kanał sanitarny Ø 0,20 - Ø 0.25 m w ul. Armii Krajowej i ul. Cegielnianej.

Obecnie funkcjonują włączenia w ulicach: Działkowej, Kościelnej, Przemysłowej, Srebrnej Polanie, Warzywniczej.

Przepompownia ścieków zlokalizowana nad rzeką Łódką wyposażona jest w trzy pompy zanurzone typu Sarlin S1 174 L. Przepompownia składa się z części podziemnej (studnia zapuszczona) o średnicy Ø 4,50 m oraz części nadziemnej wyposażonej w automatykę i aparaturę do przesyłu danych do własnej dyspozytorni umieszczonej w centralnej miejskiej kotłowni gazowej i do dyspozytorni GOŚ-Łódź.

Podstawowy problem jaki występuje w istniejącym systemie kanalizacji miejskiej w Konstantynowie Łódzkim dotyczy zrzutu części wód opadowych i drenażowych do istniejącej sieci kanałów sanitarnych, co wiąże się z niedostatecznym wyposażeniem miasta w system kanalizacji deszczowej i wykorzystywaniem sieci sanitarnej do odwodnienia terenu, a także złą jakością ścieków przemysłowych (brak podczyszczania ścieków wprowadzanych do kanałów).

Tabela - Charakterystyka urządzeń kanalizacyjnych w latach 1990-2013

KANALIZACJA SANITARNA			Stan na koniec roku						
			1990	1995	2000	2005	2010	2012	2013
Ścieki odprowadzane w tyś. m3	Łącznie		1036,8	943,5	493,2	601,4	605,2	575,9	607,8
	w tym	gosp. domowe	691,9	697,2	433,2	413,5	366	359,1	372,8
		jednst. dział produkcyjnej	344,9	246,3	60,0	187,9	239,2	216,8	235,0
Długość sieci kanałów bez przyłączy w km			16,3	16,3	18,2	19,7	27	37,2	37,5
Liczba podłączeń do budynków mieszkalnych			33	372	525	672	654	882	1076

Oczyszczanie ścieków

Ścieki miejskie z Konstantynowa Łódzkiego oczyszczane są w łódzkiej Grupowej Oczyszczalni Ścieków razem ze ściekami Łodzi, Ksawerowa i Pabianic. Średni skład ścieków surowych przedstawiony w tabeli poniżej.

Tabela - Jakość ścieków odprowadzanych z terenu Konstantynowa Łódzkiego do łódzkiej Grupowej Oczyszczalni Ścieków

Lp.	Wskaźnik	Jednostka	Wartość	
			średnia	dopuszczalna
1.	BZT_5	mg O_2/l	733	700
2.	$ChZT_{cr}$	mg O_2/l	1204	1000
3.	Zawiesina ogólna	mg /l	284	400
4.	Indeks fenolowy	mg/l	0,1	15
5.	Azot ogólny	mg N_{NH3}/1	104,5	200
6.	Fosfor ogólny	mg P/l	12,85	12

Skład ścieków podany został na podstawie analiz fizykochemicznych wykonanych w lipcu 2013r. przez Laboratorium GOŚ – Łódź Sp. z o.o. na zlecenie PKGKŁ Sp. z o.o.

Analizy ścieków dotyczą ścieków zmieszanych w komorze zbiorczej przepompowni miejskiej, a więc w takim średnim składzie trafiają na Grupową Oczyszczalnię Ścieków w Łodzi, na której razem ze ściekami Łodzi, Pabianic i Ksawerowa podlegają procesowi oczyszczania mechanicznego i biologicznego.

Ilość ścieków zewidencjonowanych (za które pobierane są opłaty za oczyszczanie ścieków w GOŚ Łódź) wynosi ogółem 1485,2 tys. m^3/d (dane za rok 2013). Odsetek mieszkańców korzystających z kanalizacji wynosi 75,8%.

Ścieki oczyszczone z GOŚ odprowadzane są do rzeki Ner na kilometrze 95+240 w rejonie Okołowic.

III.12.3. Kanalizacja deszczowa

Naturalny układ hydrograficzny miasta i odbiorniki wód opadowych

Rzeki Ner, Jasieniec, Łódka i ciek Lubczyna są bezpośrednimi odbiornikami wód opadowych z istniejącej kanalizacji deszczowej miasta oraz odbiornikami wód z istniejących rowów odwodnieniowych przecinających teren miasta w różnych jego miejscach.

Rowy odwodnieniowe znajdujące się na całym obszarze miasta, w większości nie są

uregulowane i poddawane konserwacji, często też niedrożne, jednakże w jakimś zakresie służą potrzebom naturalnego odwodnienia terenu.

Na niektórych odcinkach rowy zostały zastąpione przewodami rurowymi i przykryte w związku z postępującą zabudową przestrzenną terenu, często jednak w sposób dość przypadkowy, bez właściwego doboru przekroju rur.

Szczególny system odwadniający stanowią rowy melioracyjne, które zostały przygotowane do odbioru nadmiaru wód pochodzących z drenaży rolniczych. Melioracją były objęte obszary położone w północnej części obszaru w granicach administracyjnych Konstantynowa Łódzkiego, tj. użytki rolne dawnego PGR Rszew (rowy R-J-4 i R-J-5) oraz „Kolonii Rszew" (R-J-6 i R-J-8), a także „Dąbrowy" (R-J-17) w zlewni rzeki Jasieniec i „Niesięcina" (R-L-4, R-L-8 i R-L-9) w zlewni cieku wodnego Lubczyna. Wszystkie ww. rowy melioracyjne będą też w przyszłości wykorzystywane jako naturalne odbiorniki wód opadowych w rozbudowującej się północnej części miasta. Sieć rowów melioracyjnych istnieje również w dolinie rzeki Ner, gdzie w nieodległym jeszcze czasie prowadzone było intensywne nawadnianie upraw łąkarskich. Dziś już uprawy te zostały zarzucone i sieć rowów utraciła swoją dawna rolę. Dla potrzeb odwodnienia południowo-wschodniej części miasta Konstantynów Łódzki, jak również niewielkiego fragmentu „Nowego Józefowa" w Łodzi, wykorzystywany będzie rów melioracyjny R-N-17 przebiegający równolegle do rzeki Łódki.

Sieć kanalizacji deszczowej

Na terenie miasta Konstantynów Łódzki wybudowana została kanalizacja rozdzielcza, w której sieć kanałów deszczowych realizowana była głównie w związku z wznoszonymi osiedlami spółdzielczymi wielorodzinnymi lub z modernizacją i przebudową znaczących ulic miejskich.

Sieć kanalizacji deszczowej na terenie miasta obejmuje:
- Rów od ul. Srebrzyńskiej (odcinki kryte)
- ul. Browarna
- Pl. Wolności
- ul. Jana Pawła II
- ul. Kopernika
- ul. Kilińskiego
- ul. Legionów
- ul. Zgierska - osiedle
- ul. Dolna
- ul. Łaska - ul. Zgierska
- ul. Krótka
- ul. Łódzka
- ul. Żeromskiego
- ul. Łabentowicza
- ul. Północna
- ul. Krótka
- rów od ul. Łódzkiej/Ogrodowej (odcinek kryty)
- ul. Skłodowskiej – Curie
- ul. Gdańska
- ul. Ogrodowa
- ul. Mickiewicza
- ul. Sienkiewicza

- ul. Nasienna
- ul. Słodowa
- ul. Narutowicza
- ul. 1-go Maja
- ul. Sadowa
- ul. Sucharskiego
- ul. Daszyńskiego
- ul. Kopernika
- ul. Słowackiego
- ul. Piłsudskiego
- ul. 8-go Marca,
- ul. Moniuszki.

Odbiornikami wód opadowych i istniejącej kanalizacji deszczowej są rzeki Ner, Łódka i Jasieniec, bezpośrednio lub poprzez rowy melioracyjne.

Sytuacja ta powoduje degradację samego kanału jak i poważne zanieczyszczenie wód odbiornika.

Wszystkie nowe wyloty kanalizacji deszczowej wyposażone są w separatory zanieczyszczeń.

Na podstawie doświadczeń z analiz prowadzonych przy innych opracowaniach projektowych tego typu można bez obawy przypuszczać, że na terenie miasta istnieje wiele dzikich, nielegalnych podłączeń ściekowych do systemu kanałów deszczowych, głównie nie tylko w ulicach, ale także na terenach prywatnych posesji.

Rozwój zagospodarowania przestrzennego miasta, w tym szczególnie układu komunikacyjnego opartego na sieci ulic, placów i parkingów, powoduje stałe uszczelnianie zlewni, a tym samym pojawienie się gwałtownych spływów wód w czasie bardziej intensywnych, nawalnych opadów atmosferycznych. Spływy także powodują powstanie zagrożeń w postaci lokalnych podtopień i zalań oraz utrudnień komunikacyjnych.

III.12.4. Zaopatrzenie w ciepło

Miasto zaopatrywane jest w ciepło z systemu scentralizowanego oraz w oparciu o źródła lokalne tj. kotłownie oraz paleniska opalane węglem i koksem jak też gazem przewodowym.

Źródłem zasilania miasta w energię cieplną z systemu scentralizowanego jest Ciepłownia Miejska (otwarta 17.12.1999r.) zlokalizowana przy ul. Jana Pawła II nr 44, która zastąpiła dawniej pracującą na rzecz miasta kotłownię „Konstilana”. Ciepłownia Miejska olejowo-gazowa dysponuje łączną mocą 16 MW. Ciepłownia zasila w kierunku północnym szkoły i przedszkola oraz w kierunku zachodnim basen, szkołę, Klub Sportowy „Włókniarz”. Charakterystyka zaopatrzenia w ciepło z systemu scentralizowanego podano poniżej.

Tabela - Sprzedaż energii cieplnej na terenie miasta Konstantynów Łódzki w latach 2011–2013.

SPRZEDAŻ ENERGII CIEPLNEJ			z własnych kotłowni	z obcych źródeł
Urządzenia energii cieplnej w GJ w ciągu roku	odbiorcom ogółem	2011	51 171	0
		2013	50 653	0
	w tym na cele komunalne	2011	38 860	0
		2013	37930	0

Tabela - Sieć miejskich ciepłociągów w latach 2011 - 2013.

Rok	liczba kotłowni	długość sieci cieplnej w km	
		przesyłowej (magistralnej)	rozdzielczej (przyłącza)
2011	2	5,8	3,6
2012	2	5,8	3,6
2013	2	5,8	3,6

Tabela - Kubatura budynków w tym budynków mieszkalnych ogrzewanych centralnie z kotłowni miejskiej w latach 2010-2013

KUBATURA BUDYNKÓW OGRZEWANYCH CENTRALNIE W TYS M^3				
Rok	Razem	w tym budynków mieszkalnych		
		komunalnych	spółdzielczych	prywatnych
2010	309,8	97,1	199,8	12,9
2011	309,8	97,1	199,8	12,9
2012	309,8	97,1	199,8	12,9
2013	309,8	97,1	199,8	12,9

W 2005 r. Konstantynowska Spółdzielnia Mieszkaniowa uruchomiła swoją własną kotłownię zaopatrującą część budynków spółdzielni. Według danych na koniec 2012 r. do kotłowni tej podłączono 3,5 km sieci (przesyłowej 3,2 km oraz rozdzielczej 0,3 km). Kubatura ogrzewanych budynków wynosiła 475 tys. m^3.

III.12.5. Zaopatrzenie w gaz

Zaopatrzenie miasta w gaz ziemny realizowane jest z gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 300 mm, relacji od Zespołu Zaporowo Upustowego Szynkielew do ZZU Rąbień, za pośrednictwem stacji redukcyjno-pomiarowej I°, o przepustowości 3000 m^3/h, zlokalizowanej przy ul. Łódzkiej.

Odbiorcy są zasilani gazociągami średniego ciśnienia bądź za pośrednictwem stacji redukcyjno-pomiarowych II° gazociągami niskiego ciśnienia.

Przez północne rejony miasta przebiega gazociąg średniego ciśnienia Ø 200/150 mm relacji Łódź - Lutomiersk, z którego zasilani są odbiorcy m.in. „Niesięcina", „Rszewa" i „Żabiczek". Odbiorcy w rejonie „Żabiczek" zasilani są siecią niskiego ciśnienia za pośrednictwem stacji redukcyjno-pomiarowej II° zlokalizowanej przy ul Klonowej.

Ilość sprzedanego gazu i ilość odbiorców na terenie miasta nie jest znana.

III.12.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Podstawowym źródłem zasilania miasta w energię elektryczną z krajowego systemu energetycznego jest stacja transformatorowa RPZ „Konstantynów" 110/15 kV oraz uzupełniającym RPZ „LUBLINEK" 110/15 kV.

Obszary zurbanizowane zasilane są z sieci napowietrznej i kablowej średniego napięcia 15 kV za pośrednictwem stacji transformatorowych słupowych i wnętrzowych.

We wschodniej części miasta rezerwuje się teren pod projektowane urządzenia: kablową lub napowietrzną 2-torową linię elektroenergetyczną 110 kV relacji Łódź-Zgierz oraz stację transformatorową RPZ110/15 kV „Srebrna-Dąbrowa".

III.12.7. Gospodarka odpadami

Efektem działalności gospodarczej i bytowej człowieka są odpady przemysłowe

i komunalne. Główną metodą zagospodarowania odpadów jest ich składowanie na wysypiskach. Miasto Konstantynów Łódzki nie dysponuje czynnym składowiskiem odpadów. Mieszkańcy gminy to główni wytwórcy odpadów komunalnych. Ich ilość jest uzależniona od liczby mieszkańców oraz poziomu życia na danym terenie. Wzrost stopy życiowej mieszkańców powoduje zwiększenie ilości wytwarzanych odpadów oraz wpływa na zmianę ich składu. Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa z zakresu gospodarowania odpadami, za odbiór odpadów od mieszkańców, wywóz i unieszkodliwianie odpadów w Konstantynowie Łódzkim odpowiedzialna jest gmina. Na terenie miasta Konstantynów Łódzki funkcjonuje podstawowy czteropojemnikowy system selektywnej zbiórki odpadów (osobne pojemniki na: odpady biodegradowalne; szkło; papier, tworzywa sztuczne i opakowania oraz na zmieszane odpady komunalne). Ponadto, obowiązuje system zbiórki odpadów, które należy umieszczać w specjalnych pojemnikach zlokalizowanych w różnych częściach miasta. Do takich odpadów należą m.in. leki (pojemniki zlokalizowane na terenie aptek), zużyte baterie i akumulatory (pojemniki zlokalizowane na terenie budynków użyteczności publicznej), zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny (przekazywanie sprzedawcy detalicznemu lub hurtowemu, przy nabywaniu sprzętu tego samego rodzaju lub podmiotowi zbierającemu zużyty sprzęt tego rodzaju), chemikalia, meble i inne odpady wielkogabarytowe, opony (przekazywanie do gminnego punktu selektywnej zbiórki odpadów), a także inne rodzaje odpadów, zgodnie z aktualnym prawem lokalnym w tym zakresie.

Za odbiór i wywóz odpadów z gospodarstw domowych odpowiedzialna jest specjalistyczna firma, wyłoniona w przetargu publicznym (przedsiębiorstwo REMONDIS).

Na terenie miasta Konstantynów Łódzki działa także szereg przedsiębiorstw uprawnionych do prowadzenia działalności z zakresu wywozu i transportu nieczystości ciekłych oraz odbioru odpadów komunalnych segregowanych i niesegregowanych. Obsługują one lokalne przedsiębiorstwa. Są to następujące firmy:

Nieczystości ciekłe:

- „Sanator – Bis" Bożena i Robert Głuchowscy S.c., z Aleksandrowa Łódzkiego,
- „Usługi asenizacyjne – Jerzy Winiarz", z Łodzi,
- ZRK „SANTEX" S.c., z Aleksandrowa Łódzkiego,
- „Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowo – Usługowe Dariusz Wieczorek", z Lutomierska,
- P.T.U. „Szambelan" Jarosław Skiba, z Pabianic,
- „KOS" Sylwester Kosiec, z Łodzi,
- „Krzysztof Bednarek", z Łodzi,
- „RGU" Robert Głuchowski, z Aleksandrowa Łódzkiego,
- FEKA – MIRKO Mirosław Kopytowski, z Aleksandrowa Łódzkiego,
- S.T.S. EKON, Aleksandrowa Łódzkiego,
- TRANS-FEK Stanisław Lichański, z Aleksandrowa Łódzkiego,

Odpady stałe:

- Przedsiębiorstwo Handlowo – Usługowe „JUKO", z Piotrkowa Trybunalskiego,
- EKO – REGION Sp. z o.o. z Bełchatowa,
- Zakład Robót Sanitarnych „Sanator" Sp. z o.o., z Aleksandrowa Łódzkiego,
- „Sanator – Bis" Bożena i Robert Głuchowscy S.c., z Aleksandrowa Łódzkiego,
- „REMONDIS" Sp. z.o.o. Odpady niebezpieczne, z Łodzi,
- „Wywóz Nieczystości oraz Przewóz Ładunków – Wiesław Strach", z Częstochowy,
- MPO – Łódź, z Łodzi,

- „SITA Polska” Sp. z o.o., z Warszawy,
- „TRANS – TOM” Tomasz Pietysz, z Gdańska, Biuro w Łodzi,
- Przedsiębiorstwo Oczyszczania Miasta EKO-SERWIS, z Kutna,
- Przedsiębiorstwo Usługowe RS II Grażyna Targalska, ze Zgierza,
- Administracja Nieruchomościami Archidiecezji Łódzkiej, z Łodzi,
- Przedsiębiorstwo Komunalne SANIKOM Sp. z o.o. z Bełchatowa,
- A.S.A Eko Polska Sp. z o.o., z Zabrza,
- Transport Ciężarowy Jan Świdrak, z Łodzi,
- ALBA Ekoplus Sp. z o.o., z Dąbrowy Górniczej.

W 2010 r. z terenu miasta Konstantynów Łódzki zebrano 5030 ton odpadów komunalnych z 2625 budynków mieszkalnych. Aż 67,8% odpadów stanowiły odpady z gospodarstw domowych. W 2012 r. odebrano 4632 ton odpadów wszystkich rodzajów, a w 2013 r. już 5401,22 ton.

Wnioski:

- na terenie miasta reprezentowane są wszystkie systemy inżynieryjne,
- urządzenia źródłowe dysponują wystarczającymi rezerwami aby pokryć potrzeby miasta w najbliższych kilkunastu latach,
- we wschodniej części miasta rezerwuje się korytarze i teren pod projektowane urządzenia: kablowa lub napowietrzna 2-torowa linia elektroenergetyczna 110 kV relacji Łódź – Zgierz oraz stacja transformatorowa RPZ110/15 kV „Srebrna-Dąbrowa”,
- konieczna jest dalsza rozbudowa systemu wodociągowego i kanalizacji sanitarnej na terenie miasta Konstantynów Łódzki i wykluczenie zrzutu ścieków nieoczyszczonych do wód powierzchniowych,
- konieczna jest dalsza rozbudowa systemu odprowadzania wód deszczowych z terenów miasta wraz z systemem ich podczyszczania przed zrzutem do wód powierzchniowych,
- konieczna jest dalsza rozbudowa systemu energetycznego na terenie miasta i poprawa warunków zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną,
- konieczne jest ustalenie warunków w strefach ograniczonego użytkowania dla istniejących ujęć wody podziemnej.

III.13. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji

System komunikacyjny miasta tworzą:

- układ uliczno-drogowy,
- miejska komunikacja zbiorowa,
- pasażerska komunikacja autobusowa dla połączeń zewnętrznych.

III.13.1. Układ uliczno-drogowy

Stanowi on główny podsystem w obsłudze miasta i jego powiązaniach zewnętrznych. Sieć uliczno-drogowa składa się z dróg publicznych zaliczanych do odpowiednich kategorii, tj., krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych.

Droga krajowa Nr 71 relacji: Stryków - Zgierz - Aleksandrów Łódzki - Konstantynów Łódzki - Pabianice, w mieście przebiega ulicami: Aleksandrowską - Zgierską - Łaską. Wymienione ulice posiadają jedną jezdnię dwupasową o nawierzchni asfaltowej. Droga Nr 71 posiada charakter obwodnicy zewnętrznej dla Łódzkiego Zespołu Miast wraz z drogą

wojewódzką Nr 714 relacji: Rzgów - Kurowice zapewnia obwodowe połączenie miast i dróg zewnętrznych wchodzących do Łodzi i aglomeracji. Przebieg drogi Nr 71 przez miasto Konstantynów Łódzki, a w tym przez centrum miasta, można uznać za niekorzystny. W 1991 roku ruch samochodowy na tej drodze wynosił 2500-3100 pojazdów /dobę/2 kierunki. W 2000 r. na odcinku Aleksandrów Łódzki - Konstantynów Łódzki ruch wynosił 5100 pojazdów na dobę, a na odcinku Konstantynów Łódzki - Pabianice – 4429 pojazdów. Natomiast w 2010 r. średni dobowy ruch pojazdów na odcinku Aleksandrów Łódzki – Konstantynów Łódzki wynosił 9126 pojazdów ogółem, z czego ok. 77% stanowiły samochody osobowe i mikrobusy. Na odcinku Konstantynów Łódzki – Pabianice średni dobowy ruch pojazdów wyniósł 7638, w tym prawie 70% stanowiły samochody osobowe i mikrobusy. Oznacza to, że ruch pojazdów na drodze krajowej w porównaniu do sytuacji sprzed 10 lat wzrósł prawie dwukrotnie. Droga krajowa pozostaje w zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, oddział w Łodzi.

Droga wojewódzka Nr 710 relacji: Łódź - Konstantynów Łódzki - Lutomiersk - Szadek - Warta - Błaszki w mieście przebiega ulicami: Łódzką – Jana Pawła II - Lutomierską. W przekroju poprzecznym ulice te posiadają jedną jezdnię i generalnie dwa pasy ruchu. Wzdłuż całej drogi Nr 710 usytuowana jest trasa tramwajowa relacji Łódź - Konstantynów Łódzki - Lutomiersk - generalnie trasa jednotorowa z mijankami.

Droga Nr 710 zapewnia główne połączenie z Łodzią, a jej przebieg przez miasto, w tym przez centrum miasta, nie jest korzystny.

Aktualne dane dotyczące natężenia ruchu na drogach zostały zamieszczone w Rozdziale 2. Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy, w poddziale V.I.6. Jakość środowiska przyrodniczego

Jest to droga o dużym natężenie ruchu. Wielkość ruchu samochodowego na drodze - według pomiaru z 1991 roku wynosiła: 4 500-4 900 pojazdów/dobę/2 kierunki. W 2000 r. na odcinku Konstantynów Łódzki - Lutomiersk obciążenie wynosiło 5 835 pojazdów na dobę, w tym największy udział miały samochody osobowe i mikrobusy (5 175), następnie samochody ciężarowe lekkie (dostawcze) – 356. Liczba pozostałych samochodów ciężarowych wynosiła: 134 bez przyczep i 64 z przyczepami. Ciągły wzrost liczby samochodów na drodze wojewódzkiej potwierdzają dane z 2010 r. Na odcinku w Konstantynowie Łódzkim średni dobowy ruch pojazdów wyniósł 9520, z czego ponad 83% stanowiły samochody osobowe i mikrobusy. Droga wojewódzka pozostaje w zarządzie Urzędu Marszałkowskiego w Łodzi - Zarząd Dróg Wojewódzkich.

Drogi powiatowe nr 1112E (ul. Niesięcin, ul. Kręta), **3302E** (ul. Klonowa, ul. Niesięcin), **3307E** (ul. 1 Maja, ul. Kolejowa), **5102E** (ul. Zgierska).

Wszystkie drogi posiadają 1 jezdnię dwupasową o nawierzchni bitumicznej, przy czym w większości wymagana jest odnowa nawierzchni. Generalnie są to drogi w uzupełniających połączeniach z Łodzią. Szerokość jezdni, poza ciągiem 1 Maja - Kolejowa (tu występuje szerokość 7.0 m), na większości dróg jest niewystarczająca - średnio jest mniejsza od 6.0 m. Drogi powiatowe zarządzane są przez Starostwo Powiatowe w Pabianicach.

Drogi gminne, do których zaliczono 157 ulic o długości 83,1 km, zapewniają bezpośrednią obsługę przyległych terenów. Niestety, aż około 63 %, tj. 52,4 km nie posiada nawierzchni utwardzonej. Na drogach gminnych (miejskich) znajduje się 10 mostów o łącznej długości 111,8 m i powierzchni 664 m^2. Znajdują się one w następujących ulicach: Bechcice, Łąkowa, Kościelna, Polna, Cegielniana, Browarna, Krótka, Górna, Dąbrowa, Srebrna - Dąbrowa. Drogi gminne pozostają w zarządzie Urzędu Miejskiego w Konstantynowie Łódzkim.

III.13.2. Miejska komunikacja zbiorowa

Realizowana jest głównie poprzez linie tramwajowe; Łódź - Konstantynów Łódzki i Łódź - Konstantynów Łódzki - Lutomiersk na trasie w ulicach: Łódzkiej – Jana Pawła II – Lutomierskiej. Trasa tramwajowa jest jednotorowa z mijankami. Linie tramwajowe zapewniają sprawne i ważne połączenie z Łodzią, służą także przewozom wewnątrzmiejskim Konstantynowa Łódzkiego. Uzupełniającą obsługę stanowią specjalne linie autobusowe łączące miasto z Łodzią i Pabianicami.

III.13.3. Pasażerska komunikacja autobusowa

Połączenia zewnętrzne prowadzone są w postaci przejazdowych linii autobusów podmiejskich i PKS zapewniających połączenia w skali regionu i Aglomeracji Łódzkiej.

Połączenia zewnętrzne w skali województwa, kraju i międzynarodowe odbywają się poprzez kolejowe i autobusowe dworce w Łodzi.

Wnioski

- konieczna jest intensyfikacja budowy nawierzchni utwardzonych dróg gminnych,
- uzasadnione wydaje się wzmocnienie powiązań drogowych z Łodzią w tym z jej różnymi rejonami,
- korzystne wydaje się utrzymanie komunikacji tramwajowej, przede wszystkim z Łodzią,
- autobusowe linie powinny podlegać rozwojowi, pozostając uzupełniającym środkiem obsługi pasażerskiej,
- dotychczasowe ustalenia w zakresie dróg szybkiego ruchu przewidują prowadzenie przez wschodnie rejony miasta drogi ekspresowej S-14 w relacji: Emilia (węzeł z autostradą A–2) - Zgierz - zachodnie obrzeża Łodzi - Konstantynów Łódzki - zachodnie obrzeże Ksawerowa - zachodnie obejście Pabianic - Dobroń - Róża (węzeł z drogą ekspresową S8).

III.14. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej

Tylko rzeka Ner na terenie miasta Konstantynów Łódzki, stwarza zagrożenie powodziowe w rozumieniu przepisów odrębnych – Prawo Wodne.[15].

Tereny obejmujące terasy zalewowe dolin rzek Łódka, Jasieniec oraz cieku wodnego Lubczyna są to tereny dużego prawdopodobieństwa wystąpienia podtopień i zalewu wodą, dlatego też powinny zostać wyłączone z możliwości urbanizacji – zakaz zabudowy.

III.15. Uwarunkowania wynikające z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Nowe zagospodarowanie w granicach miasta Konstantynów Łódzki określają obecnie: obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego a dla terenów, nie objętych planami decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub decyzje lokalizacji inwestycji celu publicznego.

[15] *Tekst jedn. z 2012 r., poz. 145*

III.15.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W latach 1998-2016 uchwalono 48 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (stan na dzień 13 grudnia 2016 r.):

Oznaczenie na schemacie Nr 1	Nr Uchwały	Nazwa planu	Data uchwalenia	Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego
1.	XX/153/16	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego, w obszarze położonym w rejonie ulic: Konopnickiej, Łużyckiej i Klonowej, w obrębach K-2 i K-7	31.03.2016 r.	poz. 1927 z dnia 25.04.2016 r.
2.	XX/154/16	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego, w obszarze położonym w rejonie ulic: Cegielnianą, Kościelną i rz. Łódką, w obrębie K-19	31.03.2016 r.	poz. 1928 z dnia 25.04.2016 r.
3.	XX/155/16	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantynowa Łódzkiego w rejonie ul. Spółdzielczej i projektowanej drogi ekspresowej S14, w obrębie K-16	31.03.2016 r.	poz. 1929 z dnia 25.04.2016 r.
4.	XX/156/16	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantynowa Łódzkiego po zachodniej stronie ul. ks. K. Janika, w obrębie K-19	31.03.2016 r.	poz. 1930 z dnia 25.04.2016 r.
5.	XII/90/15	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Konstantynowa Łódzkiego, w obszarze położonym pomiędzy ulicami Moniuszki, Jana Pawła II, Placem Kościuszki, łaską, po południowej granicy działek o nr ewid. 92/1 i 92/2 do ul. Pułaskiego, dalej wschodnią stroną ulicy Pułaskiego do wschodniej granicy działki o nr ewid. 35/14 i po północnej stronie granicy działki o nr ewid. 290 do ulicy Moniuszki wraz z pasami przyległych ulic: Moniuszki i Jana Pawła II w obrębie K-12	17.09.2015 r.	poz. 3997 z dnia 20.10.2015 r.
6.	VI/27/15	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego, w rejonie ul. Ignacew	26.02.2015 r.	poz. 1895 z dnia 30.04.2015 r.
7.1	VII/42/15	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego, w rejonie ulicy Spółdzielczej	26.03.2015 r.	poz. 1993 z dnia 07.05.2015 r.
7.2	LII/393/14	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego, w rejonie ulic Spółdzielcza/Warzywnicza/Łódzka	13.11.2014 r.	poz. 4652 z dnia 16.12.2014 r.
8.	XXXVI/292/13	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantynowa Łódzkiego, dla działek o nr ewid. 135/14, 135/4 oraz części działki 134 przy ulicy Kolejowej, w obrębie K-13	24.10.2013 r.	poz. 5078 z dnia 28.11.2013 r.
9.	XXVII/216/12	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego, rejon ulicy Bocznej obszar obejmujący działki o numerach ewidencyjnych: 15/4, 15/1, 17, 18, 19/1, 19/2, 19/3, 20, część działki o numerze ewidencyjnym 16 oraz część działki o numerze ewidencyjnym 91	29.11.2012 r.	poz. 192 z dnia 16.01.2013 r.
10.	XXVII/218/12	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego, w terenie ograniczonym: od zachodu – projektowaną drogą szybkiego ruchu S – 14; od północy i od wschodu – granicami administracyjnymi miasta; od południa – po północnej granicy działki nr ewid. 34 i po zachodniej i północnej granicy ulicy Srebrna Dąbrowa	29.11.2012 r.	poz. 913 z dnia 19.02.2013 r.

11.	XIX/162/12	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynów Łódzki, w obszarze ograniczonym: od strony południowej ulicą Niesięcin, od strony wschodniej zachodnią stroną projektowanej drogi ekspresowej S14, od strony północnej granicą administracyjną miasta Konstantynów Łódzki, dalej poprzez działkę nr ewid. 232/1 i po zachodniej granicy tej działki w kierunku południowym, a następnie w kierunku zachodnim do ulicy Aleksandrowskiej poprzez działki położone wzdłuż ulicy Niesięcin w odległości ok. 150 m od linii regulacyjnej ulicy Niesięcin, w obrębie K-21	26.04.2012 r.	poz. 1845 z dnia 12 czerwca 2012 r.
12.	XIV/112/11	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego, dla obszaru położonego po południowej stronie ulicy Nadrzecznej obejmujący działki o numerach ewidencyjnych: 460; 461; 462/1, w obrębie K-21	24.11.2011 r.	Nr 400, poz. 4555 z dnia 27.12.2011 r.
13.	XII/90/11	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego, dla obszaru ograniczonego: - od północy - południową linią rozgraniczającą ul. Niesięcin, - od zachodu - zachodnią linią rozgraniczającą ul. Aleksandrowskiej, - od wschodu - zachodnia linią rozgraniczająca ul. Zgierskiej oraz zachodnia granicą działek nr ewid. 342, 317/2 i 318	29.09.2011 r.	Nr 329, poz. 3292 z dnia 14.11.2011 r.
14.	VI/35/11	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego, dla obszaru ograniczonego: - od północy - południową linią rozgraniczającą ulicy Zielonej, - od zachodu - wschodnia linia rozgraniczającą ulicy Klonowej, - od południa - północną linia rozgraniczającą ulicy Lutomierskiej, - od wschodu - zachodnia granica działki nr ewid. 61, dalej południową linią regulacyjną projektowanego przebicia ulicy Łużyckiej, następnie w kierunku północnym wschodnią linią rozgraniczającą ulicy Konopnickiej *Obszar częściowo zmieniony* *Uchwałą nr XX/153/16 z dn. 31.03.2016 r.*	17.03.2011 r.	Nr 145, poz. 1327 z dnia 19.05.2011 r.
15.	XI/84/11	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego, dla obszaru ograniczonego: - od północy - południową linią rozgraniczającą ulicy Zielonej - od zachodu - wschodnia linia rozgraniczającą ulicy Klonowej, - od południa - północną linia rozgraniczającą ulicy Lutomierskiej, - od wschodu - zachodnia granica działki nr ewid. 61, dalej południową linią regulacyjną projektowanego przebicia ulicy Łużyckiej, następnie w kierunku północnym wschodnią linią rozgraniczającą ulicy Konopnickiej *Obszar częściowo zmieniony* *Uchwałą nr XX/153/16 z dn. 31.03.2016 r.*	25.08.2011 r.	Nr 306, poz. 3111 z dnia 22.10.2011 r.
16.	IX/70/11	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego, dla obszaru ograniczonego: - od północy – północną linią rozgraniczającą drogi – ulicy Srebrna – Dąbrowa; - od zachodu - wschodnią linia rozgraniczającą projektowanej drogi szybkiego ruchu S14; - od wschodu - zachodnia linia rozgraniczającą drogi - ulicy Spółdzielczej; - od południa - południową linia rozgraniczającą drogi - ulicy Łódzkiej.	7.07.2011 r.	Nr 238, poz. 2498 z dnia 19.08.2011 r.

		Obszar częściowo zmieniony *Uchwałą nr XX/155/16 z dn. 31.03.2016 r.*		
17.	IX/68/11	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego, dla obszaru obejmującego działki o numerach ewidencyjnych 101/1, 102/1, 103/1, 104, 105/1, 105/2, 106, 107/1 położone po zachodniej stronie ulicy Łąkowej w rejonie Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w obrębie K-18	7.07.2011 r.	Nr 238, poz. 2497 z dnia 19.08.2011 r.
18.	Nr IX/66/11	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego, dla obszaru obejmującego pas o szerokości ok. 80 m położony po południowej stronie ulicy Lutomierskiej od wschodniej granicy działki nr 39 w kierunku zachodnim do zachodniej granicy działki nr ewid. 2 wraz z pasem ulicy Lutomierskiej (droga wojewódzka) w obrębie K-8	7.07.2011 r.	Nr 238, poz. 2496 z dnia 19.08.2011 r.
19.	Nr IX/64/11	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego, dla obszaru obejmującego działki o numerach ewid. 271/1, 270/5, 269/3, 267/2, 265/2, 263/2, 261/2, 259/2 położone przy ulicy Kilińskiego w obrębie K-11	7.07.2011 r.	Nr 238, poz. 2495 z dnia 19.08.2011 r.
20.	IV/17/11	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego, dla obszaru obejmującego działkę o nr ewid. 317/2 po północnej stronie ul. Poprzecznej oraz działkę nr ewid. 342 po południowej stronie ul. Poprzecznej w obrębie K-21	2.02.2011 r.	Nr 59, poz. 524 z dnia 10.03.2011 r.
21.	IV/19/11	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego, dla obszaru obejmującego teren po południowej stronie ul. Niesięcin w rejonie ul. Krętej	2.02.2011 r.	Nr 59, poz. 525 z dnia 10.032011 r.
22.	LIX/590/10	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego, dla obszaru ograniczonego ulicami: Łaską, Cmentarną, Pułaskiego	28.10.2010 r.	Nr 1, poz. 4 z dnia 5.01.2011 r.
23.	LIII/549/10	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego, dla obszaru położonego na wschodnim skraju miasta w rejonie ul. Armii Krajowej pomiędzy ulicą Cegielnianą, ulicą Łódzką, wschodnią granicą miasta i rzeką Łódką wraz z pasami przyległych ulic w obrębie K-19	24.06.2010 r.	nr 224, poz. 1816 z dnia 31.07.2010 r.
24.	L/524/10	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego, obszar pn. ”Plac Wolności”, położony po północnej stronie ulic Jana Pawła II, Placu Wolności, Lutomierskiej, z ograniczeniem: od zachodu – ul. Rszewską, od północy – południowymi granicami nieruchomości rolnych (działek o numerach ewidencyjnych 460, 461 i 462/1 w obrębie geodezyjnym K-21), pozostających we władaniu Agencji Nieruchomości Rolnych (dawnej PGR Rszew) oraz planowanym przebiciem ulicy Narutowicza i od wschodu – ulicą 8-go Marca	25.03.2010 r.	Nr 130, poz.1033 z dnia 8.05.2010 r.
25.	L/522/10	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantynowa Łódzkiego pn. "Łużycka 2", w terenie ograniczonym ulicami: ul. Rszewską, ul. Łużycką, ul. M. Konopnickiej oraz ul. Letniskową z wyłączeniem około 50 m pasa terenu przylegającego do ul. Letniskowej w obrębie K-7	25.03.2010 r.	Nr 130, poz. 1032 z dnia 8.05.2010 r.
26.	L/520/10	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantynowa Łódzkiego w obszarze pn. "Łużycka 2", w terenie ograniczonym ulicami: ul. Rszewską, ul. Łużycką, ul. M. Konopnickiej oraz ul. Letniskową z wyłączeniem około 50 m pasa terenu przylegającego do ul. Letniskowej w obrębie K-7obszar pn.	25.03.2010 r.	Nr 130, poz. 1031 z dnia 8.05.2010 r.

		"Łużycka 1", w terenie położonym po południowej stronie ulicy Łużyckiej od wschodnich granic nieruchomości położonych po nieparzystej stronie ulicy Klonowej do ulicy Rszewskiej, z ograniczeniem ulicą Lutomierską *Obszar częściowo zmieniony* *Uchwałą nr XX/153/16 z dn. 31.03.2016 r.*		
27.	XLVI/485/09	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Konstantynów Łódzki w obszarze położonym przy ulicy Górnej, obejmujący działkę numer ewidencyjny 277/3 w obrębie K-11	19.11.2009 r.	Nr 395, poz. 3546 z dnia 31.12.2009 r.
28.	XLII/454/09	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantynowa Łódzkiego w obszarze położonym przy ulicy oznaczonej w obowiązującym planie 1KDD, dla działek o numerach 12/2; 13/2; 14/3 i 15/5 w obrębie K-17	27 sierpnia 2009 r.	Nr 281, poz. 2395 z dnia 21.09.2009 r.
29.	XLII/456/09	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego w obszarze obejmującym teren po zachodniej stronie ulicy bez nazwy oznaczonej w obowiązującym planie symbolem 1KDZ, z ograniczeniem do południowej granicy administracyjnej miasta, a zachodniej strony wschodnią linią rozgraniczającą drogi 1KDL, od północnej strony - południową linią rozgraniczającą drogi 2KDL oraz od wschodu, wschodnią stroną pasa drogowego ulicy bez nazwy na odcinku od ulicy Langiewicza, wraz z pasem drogowym ulicy bez nazwy w kierunku północnym do działki nr 69 w obrębie K – 18	27.08.2009 r.	Nr 281, poz. 2396 z dnia 21.09.2009 r.
30.	XXXV/398/09	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego w obszarze położonym pomiędzy ulicami: od strony północnej ulicą Słowackiego, od strony wschodniej ulicą Żeromskiego, od strony południowej ulicą Łódzką wraz z pasami wymienionych ulic, od strony zachodniej wschodnią stroną ulicy Zgierskiej, z wyłączeniem terenów położonych w obrysie Placu Kościuszki	26.03.2009 r.	Nr 116, poz. 1152 z dnia 11.05.2009 r.
31.	XXXV/396/09	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego w obszarze położonym pomiędzy ulicami: od strony północnej ulicą Narutowicza, od strony wschodniej ulicą Zgierską, od strony południowej ulicą Kombatantów (obecnie Ks. Stanisława Czernika) i ulicą Sadową, od strony zachodniej ulicą Daszyńskiego wraz z pasami wymienionych ulic	26.03.2009 r.	Nr 116, poz. 1151 z dnia 11.05.2009 r.
32.	XXXI/378/09	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego w obszarze ograniczonym ulicami: ul. Warzywniczą i ulicą będącą przedłużeniem ulicy Warzywniczej w kierunku północnym, ul. Łódzką, ul. Spółdzielczą i granicą administracyjną miasta Konstantynowa Łódzkiego *Obszar częściowo zmieniony* *Uchwałą nr LII/393/14 z dn. 13.11.2014 r.* *oraz Uchwałą nr VII/42/15 z dn. 26.03.2015r.*	19.02.2009 r.	Nr 36, poz. 404 z dnia 28.02.2009 r.
33.	XXXI/346/08	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego w obszarze położonym wzdłuż całej ulicy Dolnej z ograniczeniem od strony wschodniej zachodnimi granicami działek o numerach 56/1; 56/2; 56/3 od strony zachodniej, wschodnimi granicami działek o numerach: 13/11; 13/1; 13/2; 13/3; 13/12; 13/13; 13/14; 13/15; 13/16 i 13/17	04.12.2008 r.	Nr 6, poz. 16 z dnia 23.01.2009 r.
34.	XXXI/344/08	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego w obszarze położonym pomiędzy ulicami: Działkową, przedłużeniem w kierunku północnym ulicy Warzywniczej do granicy administracyjnej miasta, obejmującym działki o numerach 4; 5; 6 w obrębie K-17	04.12.2008 r.	Nr 6, poz. 15 z dnia 23.01.2009 r.

35.	XXVII/311/08	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obszarze Konstantynowa Łódzkiego pn. „Żabiczki”	18.09.2008 r.	Nr 332, poz. 2817 z dnia 27.10.2008 r.
36.	XXII/246/08	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obszarze Konstantynowa Łódzkiego pn. „Józefów”	29.04.2008 r.	nr 183, poz. 1740 z dnia 07.06.2008 r.
37.	XII/135/07	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Konstantynów Łódzki w obszarze położonym po zachodniej stronie ulicy Kolejowej na odcinku od ulicy Srebrzyńskiej do linii “korytarza” południowej obwodnicy miasta z ograniczeniem ulicą Łaską oraz teren po wschodniej stronie ulicy Kolejowej do ulicy Południowej na odcinku od ulicy 1-go Maja do granicy administracyjnej miasta *Obszar częściowo zmieniony* *Uchwałą nr XXXVI/292/13 z dn. 24.10.2013 r.*	27.09.2007 r.	Nr 338, poz. 3038 z dnia 02.11.2007 r.
38.	XLV/398/06	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obszaru Konstantynów Łódzki w obszarze położonym po północnej stronie ulicy Lutomierskiej, tzw. rejon “Ignacew” na odcinku od ulicy Ignacew (przy ulicy Lutomierskiej i Wodociągowej z ujęciem wschodniej strony) do granic administracyjnych miasta Konstantynów Łódzki, od strony zachodniej i północnej *Obszar częściowo zmieniony* *Uchwałą nr VI/27/15 z dn. 26.02.2015 r.*	29.06.2006 r.	Nr 298, poz. 2310 z dnia 23.08.2006 r.
39.	XXXVIII/355/05	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obszaru Konstantynów Łódzki w obszarze położonym po północnej stronie ulicy Łódzkiej na odcinku od ulicy Bocznej do ulicy Przygranicznej z ograniczeniem od strony północnej granicą administracyjną miasta, dalej obszar po zachodniej stronie ulicy Bocznej od granicy północnej miasta do ulicy Nowej *Obszar częściowo zmieniony* *Uchwałą nr XXXI/344/08 z dn. 4.12.2008 r.,* *Uchwałą nr XLII/454/09 z d. 27.08.2009 r.* *oraz Uchwałą nr XXVII/216/12 z dnia 29.11.2012 r.*	28.12.2005 r.	Nr 74, poz. 642 z dnia 09.03.2006 r.
40.	XXXVI/329/05	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obszarze miasta Konstantynów Łódzki na obszarze zawartym pomiędzy północną stroną ulicy Kościelnej na odcinku od wschodniej granicy działek nr ewid. 77/1 i 75/2 w kierunku wschodnim do działki nr ewid. 79/2 włącznie i z ograniczeniem do południowego brzegu rzeki Łódki	28.11.2005 r.	Nr 11, poz. 92 z dnia 13.01.2006 r.
41.	XXXI/284/05	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Konstantynów Łódzki w obszarze położonym między ulicami: 19 – go Stycznia, Moniuszki, Górną, Kątną i Pl. Wolności *Obszar częściowo zmieniony* *Uchwałą nr XLVI/485/09 z d. 19.11.2009 r.* *oraz Uchwałą nr IX/64/11 z dn. 7.07.2011 r.*	30.06.2005 r.	Nr 269, poz. 2651 z dnia 29.08.2005 r.
42.	XXXI/282/05	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Konstantynów Łódzki w obszarze położonym po zachodniej stronie ulicy Kościelnej, z ograniczeniem do południowej granicy administracyjnej miasta, a od północnej i zachodniej strony linią “korytarzy” pod nowe układy komunikacyjne, z dostosowaniem do obszaru Podstrefy Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej *Obszar planu częściowo zmieniony* *Uchwałą nr XLII/456/09 z dn. 27.08.2009 r.* *oraz Uchwałą nr IX/68/11 z dn. 7.07.2011 r.*	30.06.2005 r.	Nr 269, poz. 2650 z dnia 29.08.2005 r.
43.	XXVII/305/2001	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Konstantynów Łódzki w obszarze położonym pomiędzy ulicami: Łaską i Józefów	26.02.2001 r.	Nr 39, poz. 391 z dnia 22.03.2001 r.
44.	XIX/216/2000	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Konstantynów Łódzki w obszarze położonym w północnej części miasta w rejonie ulicy Krętej i Niesięcin do granic administracyjnych miasta	6.04.2000 r.	Nr 70, poz. 377 z dnia 24.05.2000 r.

45.	XIX/215/2000	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Konstantynów Łódzki w obszarze obejmującym wschodni skraj miasta Konstantynowa w rejonie Srebrnej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów miasta Łodzi, Strefa Ekonomiczna *Obszar częściowo zmieniony* *Uchwałą nr XX/156/16 z dn. 31.03.2016 r.*	6.04.2000 r.	Nr 70, poz. 376 z dnia 24.05.2000 r.
46.	XIX/213/2000	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego dla obszaru położonego miedzy ulicami: - Niesięcin, Zgierską, Aleksandrowską - po zachodniej stronie ul. Zgierskiej - pomiędzy projektowaną ul. G i ulicami: Słowackiego, - Narutowicza, rzeką Jasieniec i ul. Zgierską – oznaczony jako teren Nr 3 *Obszar planu częściowo zmieniony* *Uchwałą nr XXXI/346/08 z dn. 4.12.2008 r.,* *Uchwałą nr IV/17/11 z dn. 2.02.2011 r.* *oraz Uchwałą nr XII/90/11 z dn. 29.09.2011r.*	6.04.2000 r.	Nr 70, poz. 374 z dnia 24.05.2000 r.
47.	XIX/212/2000	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Konstantynowa Łódzkiego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Klonową, Zieloną, Letniskową, Rszewską, Lutomierską i planowaną obwodnicą południową – oznaczony teren Nr 1 *Obszar planu częściowo zmieniony* *Uchwałą nr L/520/10 z dn. 25.03.2010 r.,* *Uchwałą nr L/522/10 z dn. 25.03.2010 r.,* *Uchwałą nr VI/35/11 z dn. 17.03.2011 r.,* *Uchwałą nr IX/66/11 z dn. 7.07.2011 r.* *oraz Uchwałą nr XI/84/11 z dnia 25.08.2011 r.*	6.04.2000 r.	Nr 70, poz. 373 z dnia 24.05.2000 r.
48.	XLI/414/1998	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Konstantynowa Łódzkiego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Łódzką, Cegielnianą i Kościelną – oznaczony teren Nr 4 *Obszar częściowo zmieniony* *Uchwałą nr XX/154/16 z dn. 31.03.2016 r.*	18.06.1998 r.	Nr 20, poz. 141 z dnia 17.08.1998 r.

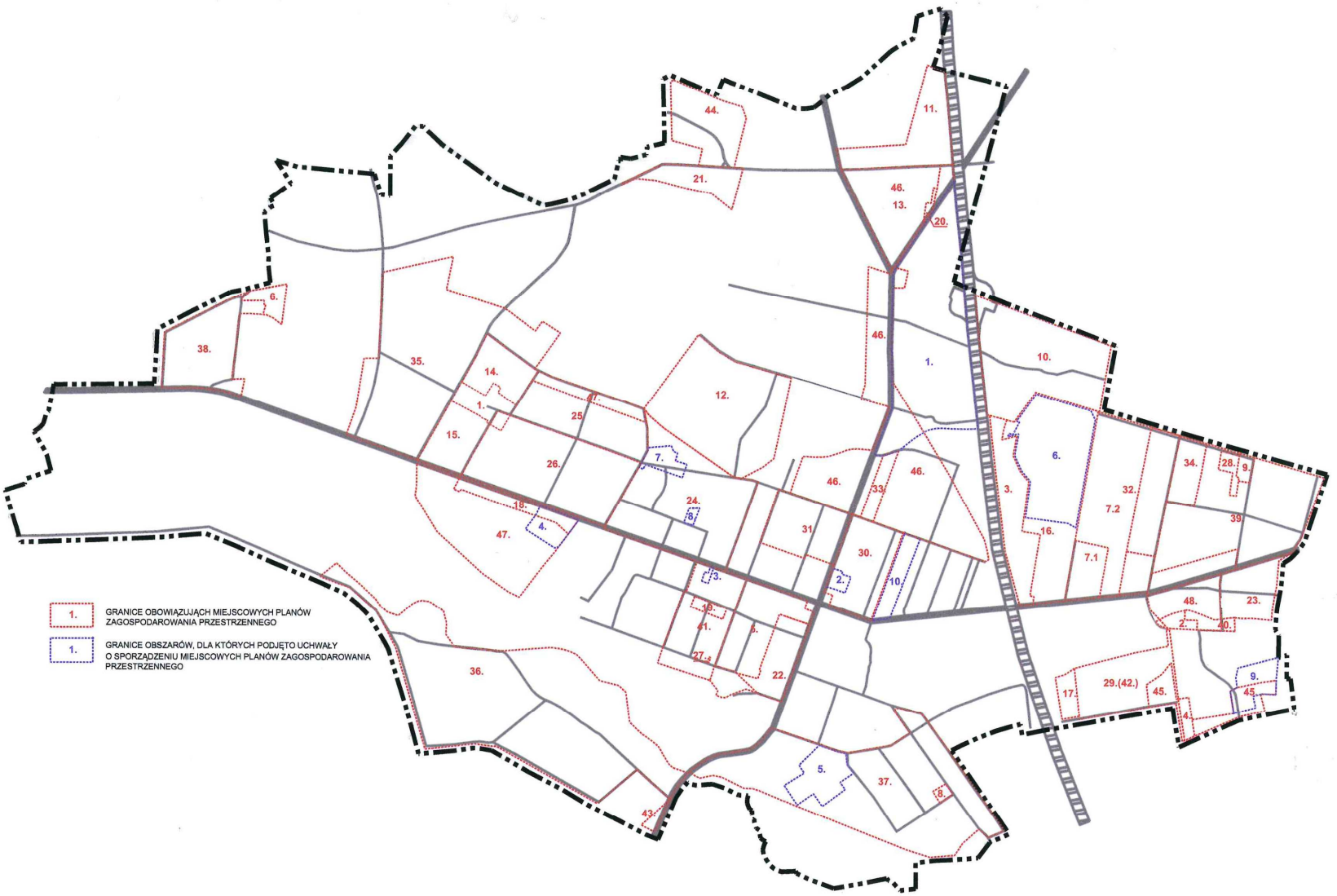
III.15.2. Uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W latach 2007-2016 Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim podjęła następujące uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów (stan na dzień 13 grudnia 2016 r.):

Oznaczenie na schemacie Nr 1	Nr Uchwały i data przystąpienia do sporządzenia planu	Obszar objęty zakresem planu
1.	VI/64/07 z dnia 29 marca 2007 r.	obszar ograniczony: od zachodu – ulicą Zgierską (od przecięcia z rzeką Jasieniec w kierunku północnym do przecięcia z projektowaną drogą szybkiego ruchu S-14), od wschodu - projektowaną drogą S-14 oraz od południa - rzeką Jasieniec
2.	XII/91/2015 z dnia 17 września 2015 r.	obszar w rejonie ulic: Zgierskiej i Kombatantów, w obrębie K-14
3.	XII/92/2015 z dnia 17 września 2015 r.	obszar w rejonie ulicy Jana Pawła II i placu Wolności, w obrębie K-11
4.	XII/93/2015 z dnia 17 września 2015 r.	obszar położony po południowej stronie ul. Lutomierskiej, w obrębie K-8
5.	XII/94/2015 z dnia 17 września 2015 r.	obszar w rejonie ulic: Srebrzyńskiej i Zagajnikowej, w obrębie K-13
6.	XVIII/137/16 z dnia 28 stycznia 2016 r.	obszar położony po zachodniej stronie ul. Spółdzielczej, w obrębie K-16

Oznaczenie na schemacie Nr **1**	Nr Uchwały i data przystąpienia do sporządzenia planu	Obszar objęty zakresem planu
7.	XXI/168/16 z dnia 28 kwietnia 2016 r.	obszar położony w rejonie ul. Polnej, w obrębie K-10
8.	XXII/186/16 z dnia 2 czerwiec 2016 r.	obszar położony w rejonie Placu Wolności, w obrębie K-10
9.	XXIV/198/16 z dnia 1 września 2016 r.	obszar położony w rejonie ul. Innowacyjnej i Inwestycyjnej, w obrębie K-19
10.	XXVII/215/16 z dnia 24 listopada 2016 r.	obszar położony w rejonie ul. Innowacyjnej i Inwestycyjnej, w obrębie K-19

Schemat planów miejscowych w Konstantynowie Łódzkim:



III.16. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy

Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy zostały przedstawione w formie analizy SWOT, która jest skuteczną techniką analityczną. Służy ona do porządkowania informacji, poprzez podział danych na cztery kategorie: S (strengths) – analiza mocnych stron, atutów, W (weaknesses) – analiza słabych stron, barier, O (opportunities) – analiza szans, T (threats) – analiza zagrożeń. Dla miasta Konstantynów Łódzki przeprowadzono analizę SWOT, co pozwoliło posegregować i podsumować analizy wykonane w części uwarunkowań, a następnie na tej podstawie określić możliwości rozwoju miasta.

SIŁY	SŁABOŚCI
1. Proinwestycyjne nastawienie władz gminy – lokalizacja Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej; 2. Jeden z najniższych podatków w województwie; 3. Duża aktywność społeczna i gospodarcza mieszkańców; 4. Wolne, w niższych cenach niż w Łodzi, tereny inwestycyjne; 5. Wysokie walory środowiska przyrodniczego służące rozwojowi rekreacji oraz tworzące dogodne warunki dla zamieszkiwania; 6. Dobre położenie miasta względem regionalnej i ogólnopolskiej sieci komunikacyjnej.	1. Niewystarczające uzbrojenie terenów inwestycyjnych na obszarze miasta; 2. Wymagający dalszej rewitalizacji obszar centralnej części miasta; 3. Niewystarczająco rozwinięta infrastruktura i poziom usług towarzyszących turystyce; 4. Przebieg przez miasto ruchu tranzytowego i ciężkiego; 5. Zły stan techniczny dróg.
SZANSE	**ZAGROŻENIA**
1. Pozyskanie środków unijnych na rozwój gminy; 2. Rozwój funkcji turystycznych i rekreacyjnych; 3. Wzrost popularności aktywnych form wypoczynku; 4. Stworzenie i realizacja programu rewitalizacji układów i obiektów wartościowych kulturowo; 5. Rozwój budownictwa mieszkaniowego, agroturystyki i budownictwa letniskowego; 6. Objęcie ochroną form przyrodniczych; 7. Budowanie wizerunku miasta i gminy jako miejsca atrakcyjnego dla inwestowania, zamieszkania i wypoczynku oraz promocja miasta; 8. Posiadanie aktów prawa miejscowego (miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy) chroniących i kształtujących tereny wartościowe przyrodniczo i kulturowo.	1. Zubożenie społeczeństwa; 2. Starzenie się społeczeństwa; 3. Odpływ wykwalifikowanych kadr do ośrodków o większej atrakcyjności rynku pracy; 4. Brak absorpcji środków unijnych; 5. Brak działań inwestycyjnych gminy; 6. Brak działań mających na celu ochronę i rewitalizację środowiska kulturowego i przyrodniczego; 7. Transport przez centrum miasta materiałów niebezpiecznych – możliwość powstania zagrożeń nadzwyczajnych; 8. Realizowanie polityki przestrzennej poza planami miejscowymi, w drodze decyzji administracyjnych; 9. Nadmierne tworzenia nowych terenów inwestycyjnych, w sytuacji, gdy są rezerwy terenowe wyznaczone w obowiązujących mpzp.

III.17. Uwarunkowania wynikające z położenia m. Konstantynów Łódzki w sąsiedztwie Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta

Na rysunku studium, zgodnie z wytycznymi Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego (pismo z dn. 24.03.2017 r. znak ULC-LTU-2/54-0435/01/17) zaznaczono część miasta Konstantynów Łódzki, położoną w granicach zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy wokół Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta oraz lotniczych urządzeń naziemnych.
W związku z tym, we wskazanym obszarze miasta występują ograniczenia dla wysokości zabudowy lokalizowanej na przedmiotowym terenie. Przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla tych terenów, niezbędne będzie porozumienie z Urzędem Lotnictwa Cywilnego w sprawie szczegółowych wytycznych na ten temat.

Rozdział 2. ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

I. PODSTWA I CEL OPRACOWANIA

W roku 2015 dokonano licznych zmian w przepisach prawa dotyczących bezpośrednio oraz pośrednio dziedziny planowania przestrzennego. Samą ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym aktualizowano ośmiokrotnie (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830.). Jedną ze zmian była ustawa „o rewitalizacji" (Dz.U. 2015, poz. 1777), która weszła w życie dnia 17 listopada 2015 r. wprowadzając szereg bardzo istotnych zmian i dodatkowych wymagań wobec dokumentów studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin.

Ustawa o rewitalizacji wprowadziła obowiązek wykonania analizy potrzeb i możliwości rozwojowych gminy tj.: analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, w tym uwzględniających, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, analiz możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Przedmiotem opracowania są analizy, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynikające z wprowadzonych zmian w Studium:

- analiza oraz prognoza demograficzna w okresie nie dłuższym niż 30 lat;
- prognoza możliwości finansowania przez gminę budowy: nowego układu drogowego, nowej sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów infrastruktury społecznej, oparta na analizie budżetu gminy;
- analiza społeczna polegająca na identyfikacji potrzeb i problemów mieszkańców gminy;
- analiza środowiskowa polegającą na wskazaniu obszarów o dużych walorach przyrodniczych i kulturowych oraz identyfikacji potrzeb i problemów z zakresu ochrony środowiska występujących na obszarze gminy;
- bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę polegający na:
  a) określeniu, na podstawie w/w. analiz, zapotrzebowania na nową zabudowę, wyrażoną w ilości powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje: mieszkaniową, usługową i produkcyjną,
  b) oszacowaniu chłonności obszarów gminy o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach każdej jednostki osadniczej tj. określenie ilości wolnych od zabudowy terenów na obszarach zwartej zabudowy, wyposażonych w sieć infrastruktury technicznej, układ drogowy i infrastrukturę społeczną, wyrażoną w ilości powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje: mieszkaniową, usługową i produkcyjną,
  c) oszacowaniu chłonności obszarów (niezabudowanych) wyznaczonych w planach miejscowych poza terenami, o których mowa w punkcie b), wyrażoną w ilości powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje: mieszkaniową, usługową i produkcyjną,
- analiza porównawcza zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz wypracowaniu wniosków;

Zgodnie z przewidzianą w ustawie procedurą planistyczną, Uchwałą nr XVIII/136/16 z dnia 28 stycznia 2016 r. Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim przystąpiła do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą nr LI/389/14 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 30 października 2014 r.

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Konstantynów Łódzki obejmuje swym zakresem trzy obszary w granicach określonych na Załączniku do Uchwały nr XVIII/136/16 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 28 stycznia 2016. Obszary te zostały oznaczone numerami 1, 2, 3 na kolejnych schematach zamieszczonych w Rozdziale 2.

Wszystkie trzy tereny objęte zmianą Studium położone są w jednostce osadniczej[16], wyznaczonej w granicach miasta Konstantynów Łódzki. Dla wszystkich ww. terenów obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Należy sprawdzić, czy wprowadzane zmiany są zasadne i czy wynikają z rzeczywistych potrzeb i możliwości rozwojowych miasta Konstantynów Łódzki. W tym celu, należy przeprowadzić ww. analizy dla miasta Konstantynowa Łódzkiego.

W obszarze pierwszym, położonym po południowej stronie drogi wojewódzkiej nr 710 (obszar oznaczony na schematach numerem 1) wprowadza się zmianę przeznaczenia części niezainwestowanych terenów, z terenów pod zabudowę mieszkaniową (oznaczone w aktualnie obowiązującym Studium symbolem M o pow. 7,6ha) na tereny pod zabudowę usługową (na rysunku zmiany Studium oznaczone symbolem U). Zmiana jest wynikiem pozytywnego rozpatrzenia wniosku i wynika z potrzeb mieszkańców.

W obszarze drugim, położonym po południowej stronie ul. Nadrzecznej, po zachodniej stronie rowu wpadającego do rz. Jasieniec, na działce nr 462/4 (obszar oznaczony na schematach numerem 2) wprowadza się zmianę przeznaczenia terenu i aktualizuje zapisy studium. Teren przeznaczony pod zabudowę usług centrotwórczych (o pow. 10 ha oznaczony w aktualnie obowiązującym Studium symbolem UPc) pozostanie terenem zieleni parkowej (na rysunku zmiany Studium oznaczony symbolem ZP). Funkcja ta jest zgodna z funkcją przypisaną do tego terenu w obowiązującym planie miejscowym (Uchwała nr XIV/112/11 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 24.11.2011 r., Dz. Urz. 400, poz. 4555 z dnia 27.12.2011r.). Teren objęty zmianą znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „E" ekspozycji, w której centralny punkt stanowi grodzisko „Rszew", wpisane do rejestru zabytków WKZ pod numerem A210. Zmiana jest pożądana, gdyż należy chronić tereny o dużych walorach krajobrazowych, szczególnie w granicach ośrodków miejskich.

W obszarze trzecim, położonym po wschodniej stronie projektowanej trasy S-14 (obszar oznaczony na schematach numerem 3) wprowadza się zmianę parametrów wysokościowych zabudowy produkcyjnej na terenie produkcyjno-usługowym, oznaczonym na rysunku aktualnie obowiązującego Studium symbolem P/U. Na rysunku zmiany Studium teren ten jest oznaczony symbolem P/U. Zmiana parametrów wysokościowych zabudowy wynika z uwarunkowań technologicznych planowanej produkcji na tym terenie.

Zmiana Studium, nie wyznacza nowych terenów, zmienia tylko funkcje lub wskaźniki zabudowy terenów przeznaczonych pod zabudowę w aktualnie obowiązującym Studium.

[16] W rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 3003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U.2003 nr 166 poz. 16.12)

II. ANALIZA DEMOGRAFICZNA

Wskaźniki demograficzne informują o konsekwencjach planowania przestrzennego w zakresie liczby ludności, jaka może potencjalnie zamieszkać w gminie, na terenach wyznaczonych pod nową zabudowę mieszkaniową. Pojemność demograficzna terenów wskazanych do zabudowy mieszkaniowej uwzględnia maksymalną intensywność, przewidzianą w dokumentach planistycznych.

Porównanie pojemności demograficznej dostępnych i potencjalnych zasobów mieszkaniowych w mieście Konstantynów Łódzki z prognozami demograficznymi pozwala oszacować perspektywiczną konsumpcję tych zasobów i ocenić trafność kierunku rozwoju gminy pod względem tworzenia terenów pod nową zabudowę mieszkaniową wraz z towarzyszącymi im funkcjami.

Analizie demograficznej został poddany okres 10 lat w przedziale czasowym 2006-2015[17].

II.1. Liczba ludności

Gmina miejska Konstantynów Łódzki leży w powiecie pabianickim. Graniczy od wschodu z Łodzią, od południa z gminą Pabianice, od zachodu z gminą Lutomiersk, a od północy z gminą Aleksandrów Łódzki. Miasto Konstantynów Łódzki wchodzi w skład aglomeracji łódzkiej i sąsiaduje bezpośrednio ze stolicą województwa – Łodzią. Ze wschodu na zachód biegnie przez miasto droga wojewódzka nr 710 z linią tramwajową (nr 43 i 9A), liniami autobusowymi i mikrobusowymi. Łączy ona Konstantynów Łódzki z całą zamieszkałą przez około milion mieszkańców aglomeracją. Z północy na południe przebiega droga krajowa nr 71 będąca obwodnicą Łodzi. Pomiędzy miastami aglomeracji istnieje więź powiązań gospodarczych i społecznych. Atrakcją Konstantynowa Łódzkiego jest bliskość Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta (5,6km).

Miasto Konstantynów Łódzki obecnie ma 17 463 stałych mieszkańców, co stanowi 15% ludności powiatu pabianickiego. Oprócz tego, w Konstantynowie Łódzkim mieszkają obecnie czasowo 292 osoby. Wśród ogólnej liczby mieszkańców przeważają kobiety – 9511, co stanowi 54% ogólnej liczby mieszkańców. Zmiany liczby ludności warunkowane są trzema czynnikami: przyrostem naturalnym, saldem migracji oraz zmianami w zasięgu terytorialnym jednostki. W gminie Konstantynów Łódzki, w analizowanym okresie zmiany granic nie wystąpiły, zatem nie będą brane pod uwagę w dalszej analizie demograficznej.

Tabela 1. Liczba ludności w mieście Konstantynów Łódzki i w powiecie pabianickim w latach 2006-2015

Jednostka terytorialna	Stan ludności w latach 2006-2015									
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	[liczba osób]									
powiat pabianicki	119 078	119 110	119 127	119 060	120 003	120 016	119 757	119 672	119 582	119 322
m. Konstantynów Łódzki	**17 591**	**17 608**	**17 642**	**17 699**	**17 802**	**17 762**	**17 757**	**17 804**	**17 857**	**17807**

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL

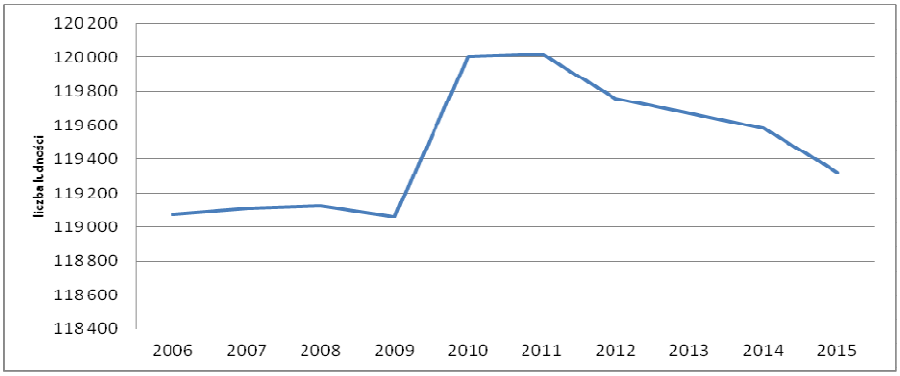
[17] Z powodu braku danych statystycznych dla 2015 r., dla niektórych zagadnień wykonano analizę w przedziale czasowym 2006-2014

Tabela 2. Dynamika wzrostu liczby ludności w mieście Konstantynów Łódzki i powiecie pabianickim w latach 2006-2015

rok	Konstantynów Łódzki			powiat pabianicki		
	liczba ludności	dynamika zmian[%]	przyrost [osoby]	liczba ludności	dynamika zmian[%]	przyrost [osoby]
2006	17 591			119 078		
2007	17 608	0,10%	17	119 110	0,03%	32
2008	17 642	0,19%	34	119 127	0,01%	17
2009	17 699	0,32%	57	119 060	-0,06%	-67
2010	17 802	0,58%	103	120 003	0,79%	943
2011	17 762	-0,22%	-40	120 016	0,01%	13
2012	17 757	-0,03%	-5	119 757	-0,22%	-259
2013	17 804	0,26%	47	119 672	-0,07%	-85
2014	17 857	0,30%	53	119 582	-0,08%	-90
2015	17 807	-0,28%	-50	119 322	-0,22%	-260
Średnia dynamika/Łączny przyrost		0,14%	216		0,02%	244

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL

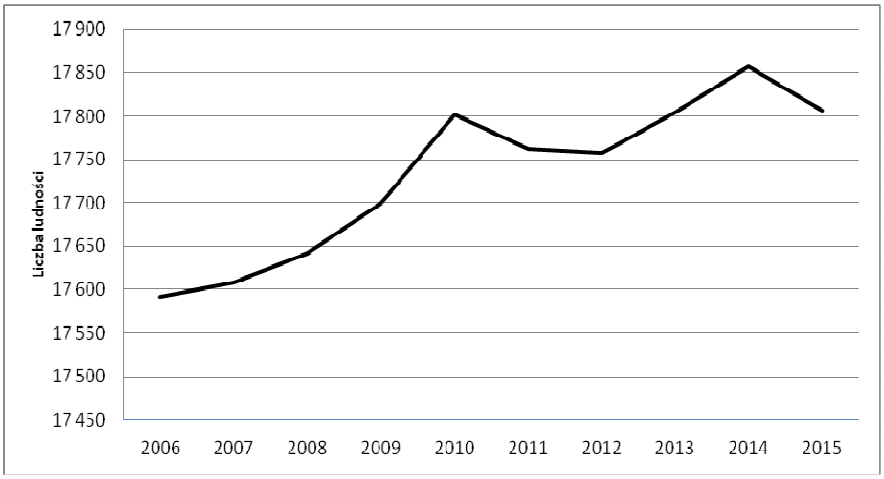
Wykres 1. Liczba ludności w powiecie pabianickim w latach 2005-2014 (2015)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych

Liczba ludności w powiecie pabianickim w latach 2005-2015 sumarycznie wzrosła o 244 osób, lecz zmiana liczby ludności charakteryzuje się dużą nieregularnością. Po małym wzroście w latach 2006-2008, lekkim spadku w roku 2009, następuje zdecydowany przyrost ludności w roku 2010 o 943 osoby (0,8%). Po roku 2011 następuje znowu zdecydowany spadek liczby ludności, odbywający się ze zmienną dynamiką (roczne spadki wahają się od 0,07%-0,22%).

Wykres 2. Liczba ludności w mieście Konstantynów Łódzki, w latach 2006-2014 (2015)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych

Zmiana liczby ludności w mieście Konstantynów Łódzki ma nieco inny przebieg niż w powiecie pabianickim. W latach 2006-2015 liczba mieszkańców Konstantynowa Łódzkiego wzrosła o 216, ze średnim wskaźnikiem dynamiki zmian 0,14% (w powiecie 0,02%). W sukcesywnym wzroście ludności w Konstantynowie Łódzkim, na przestrzeni tych 10 lat, można zauważyć 2 zasadnicze spadki liczby ludności, w roku 2011 (-0,22%) i 2015 (-0,28%). Przebieg zmian ludności Konstantynowa Łódzkiego charakteryzuje się pewną powtarzalnością, gdzie po gwałtownym wzroście liczby ludności (w latach 2006, 2010 i 2014), w następnym roku następuje jej zmniejszenie, lecz jej wartość nie spada poniżej stanu w roku poprzednim.

W roku 2015 w powiecie pabianickim liczba ludności wraca do stanu z 2010 roku, a w Konstantynowie Łódzkim spada tylko do poziomu w roku 2013.

II.2. Gęstość zaludnienia

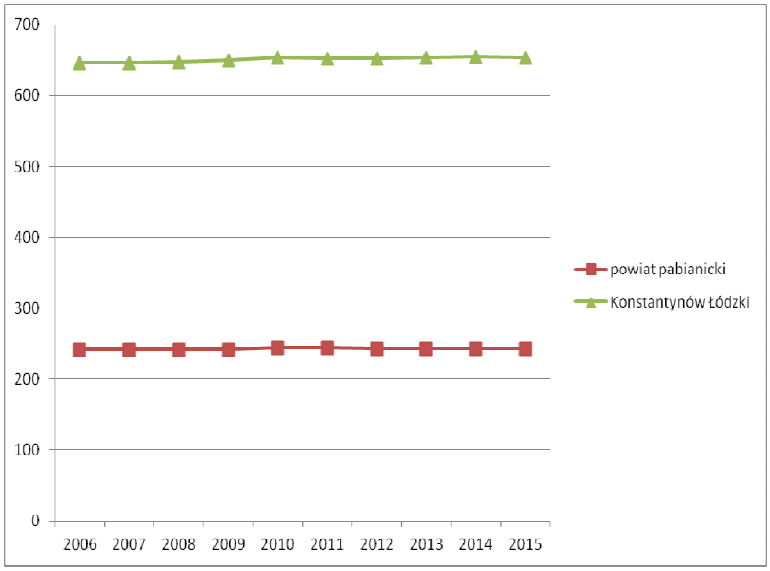
Tabela 3. Gęstość zaludnienia w mieście Konstantynów Łódzki i w powiecie pabianickim w latach 2006-2015

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	[liczba osób/km2]									
Powiat pabianicki	242	242	242	242	244	244	243	243	243	243
Konstantynów Łódzki	**646**	**646**	**647**	**650**	**653**	**652**	**652**	**653**	**655**	**653**

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych

Średnia gęstość zaludnienia w mieście Konstantynów Łódzki wynosi 653 os./km2 (Tabela 3). Jest 2,7 razy większa niż dla powiatu pabianickiego, która wynosi 243 os./km2 i większa od gęstości zaludnienia Łódzkiego Obszaru Metropolitarnego (421os./km2). Na przestrzeni ostatnich 10 lat, gęstość zaludnienia na terenie powiatu pabianickiego zasadniczo nie uległa zmianie, natomiast w Konstantynowie Łódzkim średni przyrost gęstości zaludnienia wynosi 0,13%, z niewielkimi spadkami (-0,2%) w latach 2011 i 2015.

Wykres 3. Gęstość zaludnienia w mieście Konstantynów Łódzki i w powiecie pabianickim w latach 2006-2015



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych

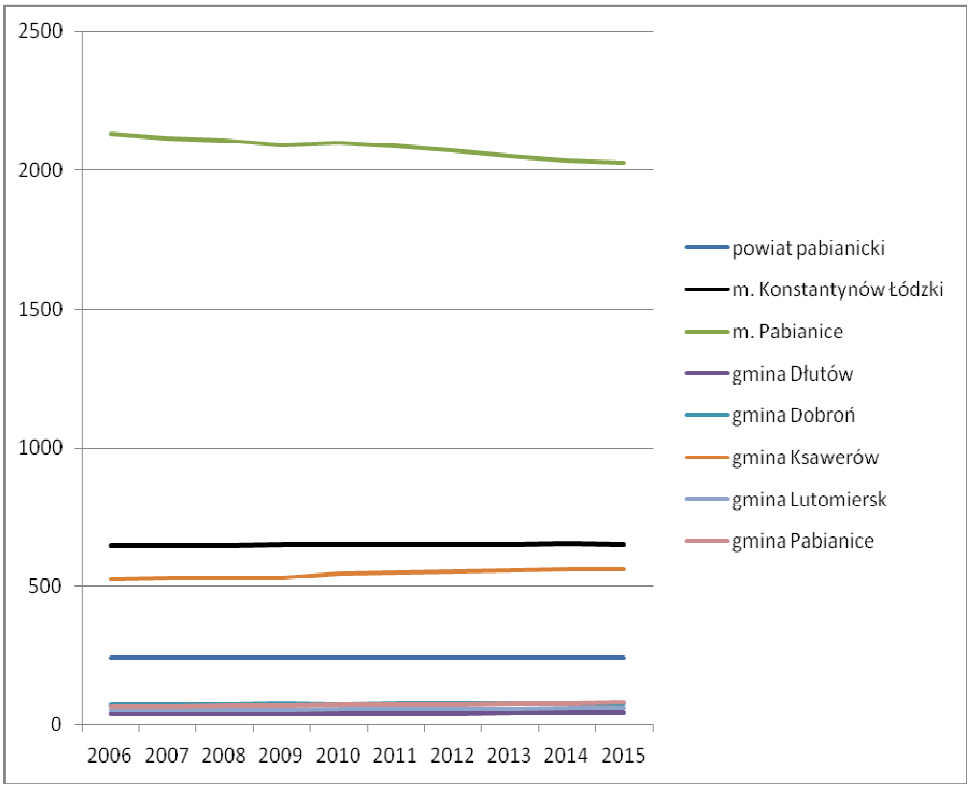
Tabela 4. Gęstość zaludnienia w Konstantynowie Łódzkim
i na terenie wybranych gmin powiatu pabianickiego w latach 2006-2015

jednostka terytorialna	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	[liczba osób/km2]									
powiat pabianicki	242	242	242	242	244	244	243	243	243	243
m. Konstantynów Łódzki	**646**	**646**	**647**	**650**	**653**	**652**	**652**	**653**	**655**	**653**
m. Pabianice	2 130	2 117	2 106	2 092	2 101	2 089	2 071	2 052	2 037	2 028
gmina Dłutów	41	42	42	42	42	43	43	44	44	44
gmina Dobroń	73	74	75	76	75	76	78	78	78	79
gmina Ksawerów	527	529	530	531	545	551	554	558	562	563
gmina Lutomiersk	53	54	55	55	57	58	58	59	60	61
gmina Pabianice	66	67	69	71	73	73	75	77	78	80

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

Charakterystyka zmiany gęstości zaludnienia w mieście Konstantynów Łódzki raczej odpowiada gminom wiejskim, niż miejskim. Widać to na przykładzie miasta Pabianice i gminy Pabianice na terenach wiejskich. W mieście zmniejsza się gęstość zaludnienia, a w gminie wiejskiej rośnie, podobnie jak w innym gminach wiejskich powiatu pabianickiego. Tendencja wzrostu gęstości zaludnienia w Konstantynowie Łódzkim ma swoje źródło w specyficznych uwarunkowaniach miasta. Z jednej strony „satelita" stolicy województwa, z drugiej obszar o dużym udziale terenów otwartych (tereny otwarte doliny rz. Ner, lasy i użytki rolne stanowią 79% pow. miasta). Swoim położeniem i specyfiką uwarunkowań Konstantynów Łódzki przyciąga nowych mieszkańców.

Wykres 4. Gęstość zaludnienia w mieście Konstantynów Łódzki, w powiecie pabianickim
i w wybranych gminach tego powiatu w latach 2006-2015



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych

II.3. Przyrost naturalny

Tabela 5. Przyrost naturalny w mieście Konstantynów Łódzki
i na pozostałym terenie powiatu pabianickiego w latach 2006-2014

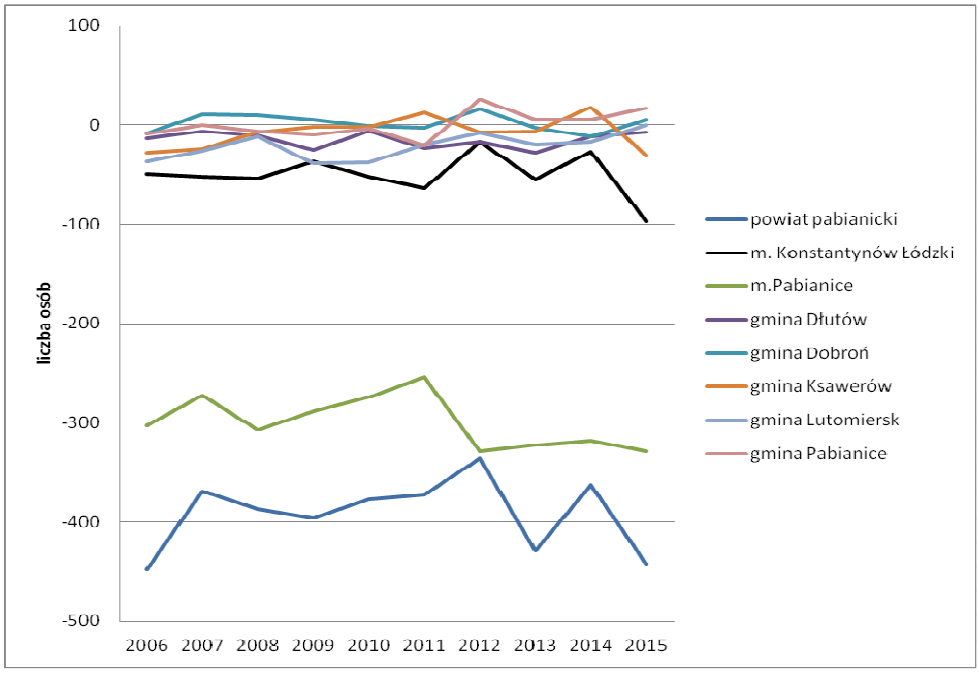
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
powiat pabianicki	-448	-369	-387	-396	-377	-373	-336	-429	-363	-442
m. Konstantynów Łódzki	**-49**	**-52**	**-54**	**-37**	**-52**	**-64**	**-17**	**-55**	**-27**	**-97**
m. Pabianice	-303	-272	-307	-288	-274	-254	-329	-322	-318	-329
gmina Dłutów	-14	-6	-11	-25	-6	-23	-17	-28	-12	-7
gmina Dobroń	-8	11	10	5	-1	-3	16	-3	-12	5
gmina Ksawerów	-28	-24	-7	-2	-2	12	-7	-6	18	-31
gmina Lutomiersk	-37	-26	-12	-39	-38	-20	-8	-20	-17	0
gmina Pabianice	-9	0	-6	-10	-4	-21	26	5	5	17

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych

W latach 2006-2015, przyrost naturalny na terenie powiatu pabianickiego był ujemny i osiągnął w roku 2015 poziom -442, co odpowiada wskaźnikowi – 3,7‰.

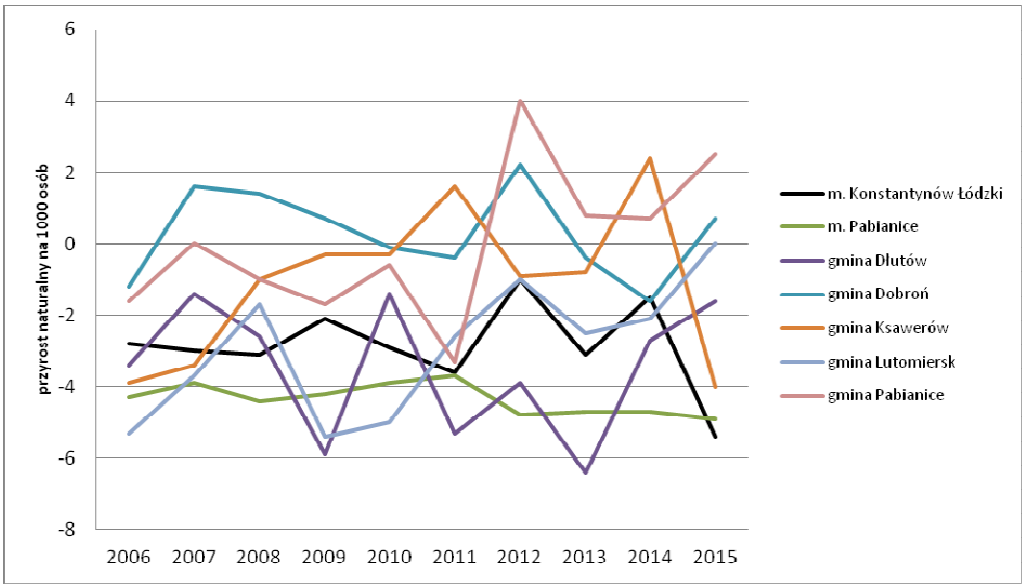
Miasto Konstantynów Łódzki, jak i pozostałe tereny powiatu pabianickiego nie odbiegają od tej charakterystyki. Przyrost naturalny z małymi wyjątkami (gmina Dobroń, gmina Pabianice) na całym terenie jest ujemny i nie wpływa pozytywnie na przyrost ludności. W roku 2015, w mieście Konstantynów Łódzki odnotowano wskaźnik przyrostu naturalnego o wartości -5,4‰, który jest jednym z najgorszych wskaźników w całym powiecie pabianickim w badanym okresie i główną przyczyną gwałtownego spadku ludności Konstantynowa Łódzkiego w danym roku.

Wykres 5. Przyrost naturalny w wartościach bezwzględnych w mieście Konstantynowie Łódzkim
i na pozostałym terenie powiatu pabianickiego, w latach 2006 – 2015



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych

Wykres 6. Przyrost naturalny na 1000 osób w mieście Konstantynów Łódzki na tle innych miast i gmin powiatu pabianickiego, w latach 2000 – 2015



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych

II.4. Saldo migracji

Tabela 6. Saldo migracji w wartościach bezwzględnych w Konstantynowie Łódzkim i na terenie wybranych gmin powiatu pabianickiego, w latach 2006-2014

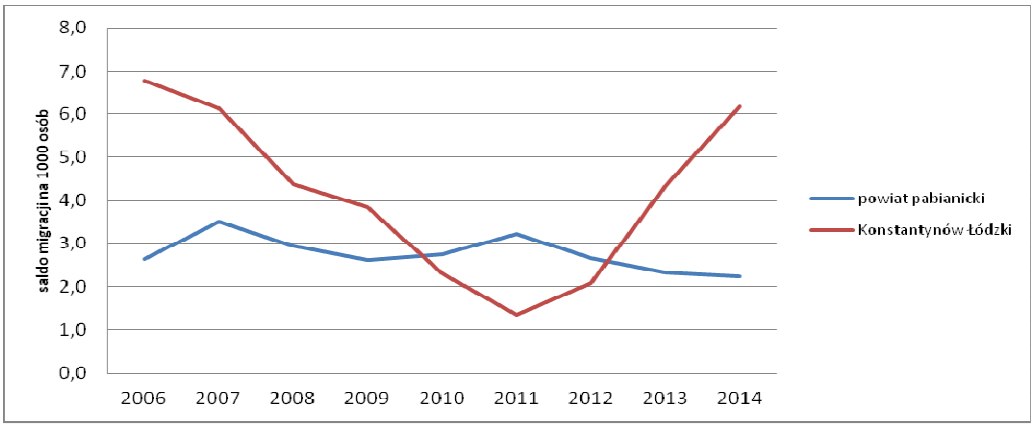
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
powiat pabianicki	312	419	350	310	329	386	319	277	266
m. Konstantynów Łódzki	**119**	**108**	**77**	**68**	**41**	**24**	**37**	**77**	**110**
m. Pabianice	-147	-188	-104	-160	-194	-127	-137	-284	-170
gmina Dłutów	34	59	30	46	45	65	39	92	55
gmina Dobroń	85	122	22	94	84	129	98	71	39
Ksawerów	46	75	28	42	90	75	77	42	21
gmina Lutomiersk	85	132	124	105	122	133	100	152	95
gmina Pabianice	90	111	173	115	141	87	105	127	116

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

W latach 2006-2014, saldo migracji w powiecie pabianickim utrzymuje się na dodatnim poziomie. Jedynym wyjątkiem jest miasto Pabianice, stolica powiatu, która sukcesywnie się wyludnia. W roku 2006, w powiecie pabianickim saldo migracji wyniosło 312 osób (co jest równe wskaźnikowi 2,6‰) i z małymi wahnięciami utrzymało się do roku 2012, by gwałtownie spać do poziomu poniżej poziomu z roku 2006, 266 osób (2,2‰).

W Konstantynowie Łódzkim saldo migracji miało najwyższą wartość w 2006 roku i wynosiło 119 osób (6,7‰), potem zaczęło gwałtownie spadać. W roku 2011 osiągnęło najmniejszą wartość z całego badanego okresu, tylko 24 osoby, a następnie zaczęło piąć się w górę, do poziomu 110 osób (6,2‰), co prawie odpowiada wartości salda z roku 2006.

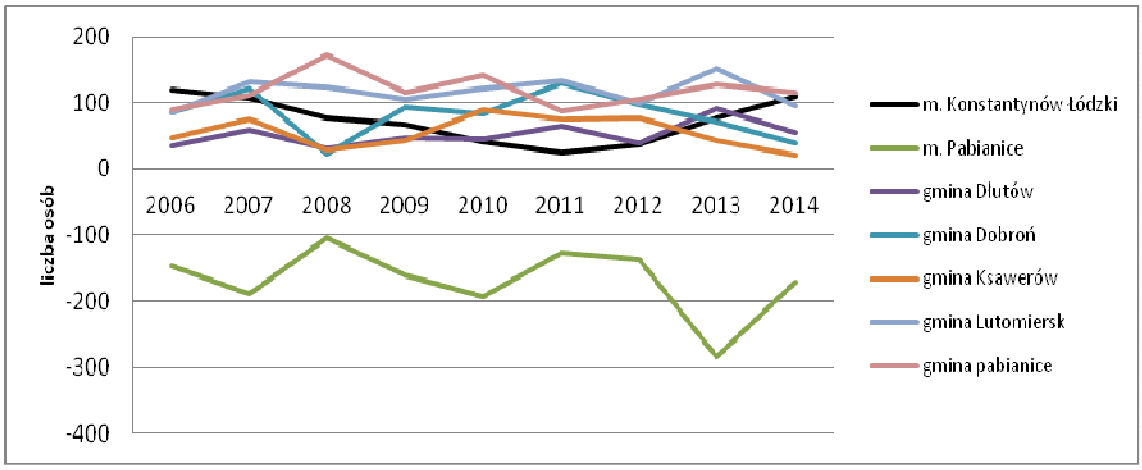
Wykres 7. Saldo migracji na 1000 osób w Konstantynowie Łódzkim i powiecie pabianickim, w latach 2006-2014



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych

Saldo migracji pokazuje sukcesywny napływ ludności do Konstantynowa Łódzkiego od 2011 r., przy jednoczesnym spadku salda migracji w całym powiecie pabianickim.

Wykres 8. Saldo migracji w wartościach bezwzględnych w Konstantynowie Łódzkim i na terenie wybranych gmin powiatu pabianickiego, w latach 2006-2014



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych

Na tle pozostałych jednostek terytorialnych powiatu pabianickiego widać gwałtowny skok salda migracji dla Konstantynowa Łódzkiego. Do Konstantynowa Łódzkiego napływa ludność jednocześnie z terenów wiejskich (na tereny aglomeracji łódzkiej) oraz z terenu Łodzi (migracja mieszkańców Łodzi na tereny miejsko-wiejskie z dobrą komunikacją do miejsc pracy w Łodzi). Potwierdza to analiza struktury meldunków.

Tabela 7. Struktura meldunków w Konstantynowie Łódzkim, w latach 2006-2015

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	liczba osób									
ogółem	283	297	222	193	209	207	186	246	303	0
z miast	60	39	27	23	34	23	25	44	38	36
ze wsi	220	255	194	164	171	183	157	201	262	160
z zagranicy	3	3	1	6	4	1	4	1	3	0

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych

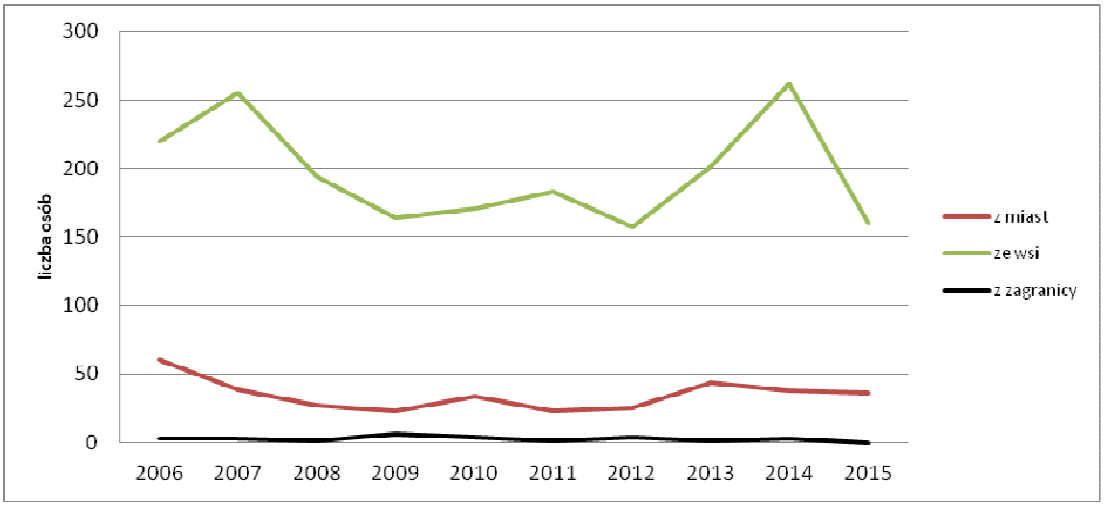
Tabela 8. Struktura meldunków w powiecie pabianickim, w latach 2006-2015

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	liczba osób									
ogółem	1 553	1 917	1 445	1 378	1 565	1 623	1 399	1 674	1 413	0
z miast	1 141	1 462	1 067	1 058	1 230	1 274	1 076	1 289	1 076	1 013
ze wsi	397	421	351	282	312	325	303	370	329	335
z zagranicy	15	34	27	38	23	24	20	15	8	0

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych

Struktura meldunków dla miasta Konstantynów Łódzki wykazuje odwrotne tendencje niż w powiecie pabianickim. W mieście Konstantynów Łódzki liczba osób napływających z obszarów wiejskich parokrotnie przekracza liczbę osób napływających z miast, a w powiecie pabianickim jest odwrotnie.

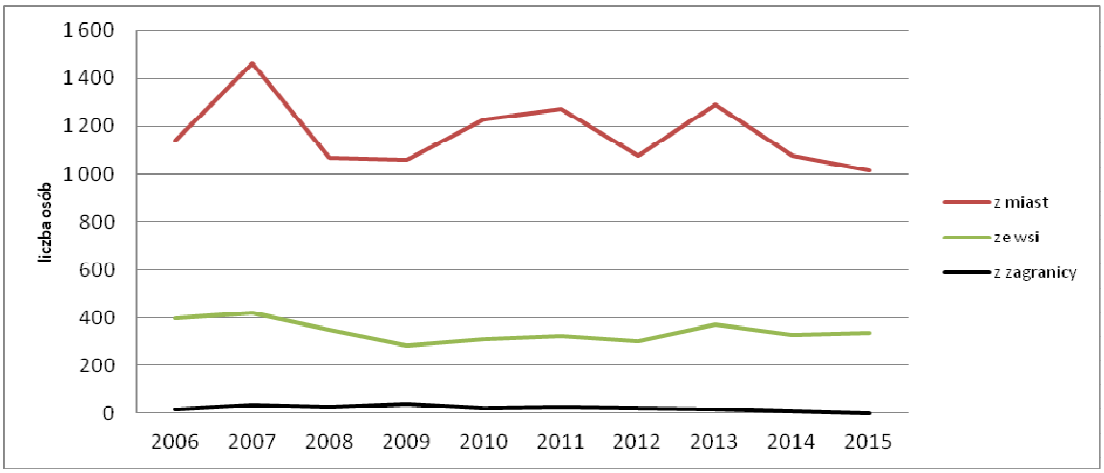
Wykres 9. Struktura meldunków w mieście Konstantynów Łódzki w latach 2006-2015



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych

Gmina Konstantynów Łódzki wyróżnia się bardzo pozytywnie na tle innych gmin powiatu pabianickiego. Wykazuje odmienne tendencje demograficzne. Zmiany demograficzne następują tam płynnie, a nie skokowo jak w innych gminach powiatu pabianickiego

Wykres 10. Struktura meldunków w powiecie pabianickim w latach 2006-2015



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych

W latach 2006-2014 liczba ludności w gminie Konstantynów Łódzki cały czas rosła. Jest to spowodowane głównie dodatnim saldem migracji. Na przestrzeni analizowanych 10 lat wśród

osób napływających na teren miasta Konstantynów Łódzki, znaczną większość stanowili mieszkańcy wsi (78-88%). Osoby napływające z terenów miast stanowią 12-21%, a liczba osób napływających z zagranicy 1-2% wszystkich osób osiedlających się w Konstantynowie Łódzkim.

W powiecie pabianickim struktura meldunków przedstawia się wręcz odwrotnie. Ludność napływająca z miast stanowi 73-78%, a ze wsi 20-26% wszystkich meldujących się osób w powiecie.

Należy też zauważyć, że dane mówiące o liczbie meldunków nie oddają skali zjawiska migracji na teren miasta Konstantynów Łódzki. Gmina miejska jest bardzo atrakcyjnym terenem dla osiedlania się ludności. Jest to związane z ogólnym trendem polegającym na przeprowadzaniu się osób w wieku produkcyjnym, pracujących w Łodzi, na peryferia metropolii, jednak bez zmiany meldunku.

II.5. Prognozowana liczba ludności

W celu oszacowania prognozowanej liczby ludności w gminie Konstantynów Łódzki zostały przeanalizowane dane dla powiatu pabianickiego z podziałem na obszary miejskie i wiejskie. Brak jest danych dla poszczególnych gmin.

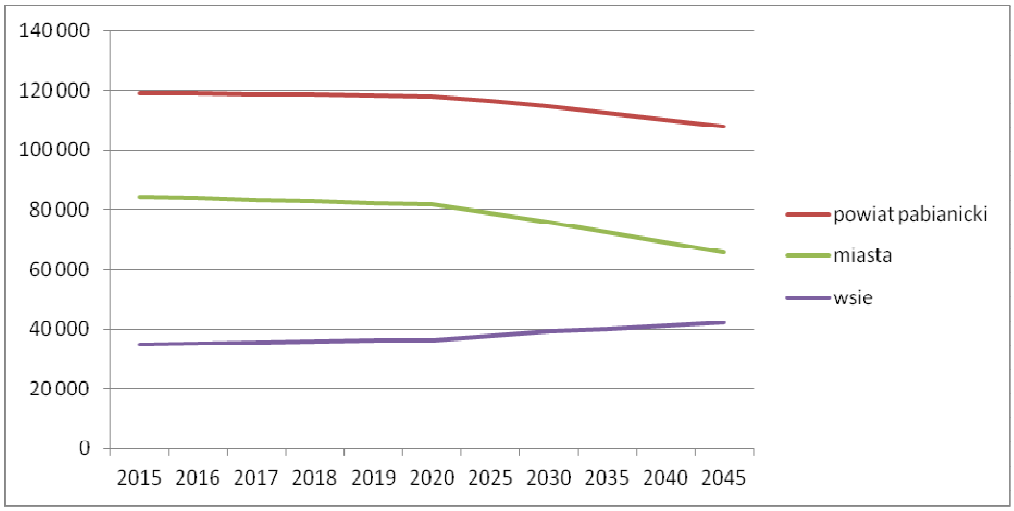
Tabela 9. Prognozowana liczba ludności w powiecie pabianickim w latach 2015-2045, z podziałem na miasta i wsie

	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	prognozowany wzrost liczby ludności [osoby]	prognozowany wzrost liczby ludności [%]
	liczba osób								
powiat pabianicki	119 322	118 153	116 675	114 786	112 548	110 190	107 925	-11 397	-9,6%
w tym miasta	84 466	81 744	78 822	75 684	72 380	69 045	65 820	-18 646	-22,1%
w tym wsie	34 856	36 409	37 853	39 102	40 168	41 145	42 105	7 249	20,8%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych

Według danych w latach 2015-2045 r. liczba ludności w powiecie pabianickim będzie spadać (wykres 11). Na przestrzeni analizowanych 30 lat, liczba ludności na tym terenie zmniejszy się o 11397 osób (-9,6%). Spadek liczby ludności dotyczy głównie obszarów miejskich (-22,1%), przy wzroście liczby ludności na obszarach wiejskich (wzrost 20,8%).

Wykres 11. Prognozowana liczba ludności w powiecie pabianickim w latach 2015-2045, z podziałem na miasta i wsie



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych

Analizując tendencje demograficzne w powiecie pabianickim i w gminie Konstantynów Łódzki

w latach 2006-2015 oraz prognozy ludności dla powiatu pabianickiego do roku 2045, można zauważyć generalny spadek ludności w powiecie pabianickim i miastach tego powiatu, lecz towarzyszy temu wzrost liczby ludności na terenach wiejskich.

Konstantynów Łódzki to specyficzny teren o cechach miejsko-wiejskich, z zabudową skumulowaną głównie wzdłuż szlaków komunikacyjnych, z terenami otwartymi stanowiącymi aż 79% powierzchni całkowitej gminy. Ważnym elementem terenów otwartych, oprócz lasów i terenów rolnych, jest teren doliny rz. Ner, gdzie są korzystne warunki do stworzenia zaplecza turystyczno-rekreacyjnego dla mieszkańców Konstantynowa Łódzkiego i okolic.

W planach gminy jest realizacja inwestycji celu publicznego umożliwiających wypoczynkowe i rekreacyjne wykorzystanie zbiorników na rzekach Ner i Jasieniec. Powstanie nowych terenów o funkcji turystyczno-sportowej podniesie walory Konstantynowa Łódzkiego, jako miejsca przyjaznego mieszkańcom i będzie miało pozytywny wpływ na wzrost napływu ludności na teren gminy.

Uwarunkowania te pozwalają przyjąć, w perspektywie 30 lat, dodatni przyrost ludności na terenie miasta-gminy Konstantynów Łódzki, jak dla terenów wiejskich:

17807*20%= 3561, do dalszej części analizy przyjęto 3500.

Wzrost liczby ludności na terenie gminy miejskiej Konstantynów Łódzki będzie spowodowany głównie dodatnim saldem migracji. Przyczyną tego zjawiska będzie obserwowany obecnie trend odpływu mieszkańców Łodzi na tereny przyległe. Mniejszy wpływ na przyrost ludności w gminie będzie miał przyrost naturalny, jednak analizując strukturę wieku oraz politykę prorodzinną prowadzoną przez państwo przyrost naturalny w ciągu najbliższych 30 lat powinien wykazać trend dodatni.

Zwiększanie się liczby mieszkańców gminy Konstantynów Łódzki spowoduje szereg innych zjawisk związanych ze wzrostem liczby urodzeń, wzrostem liczby dzieci i młodzieży w wieku przedszkolnym i szkolnym, wzrostem liczby ludności w wieku poprodukcyjnym oraz wzrostem liczby ludności w wieku produkcyjnym. Zmiany te przyczynią się do wzrostu zapotrzebowania na usługi publiczne na terenie miasta Konstantynów Łódzki.

III. ANALIZA SPOŁECZNA

III.1. Struktura społeczeństwa w gminie Konstantynów Łódzki

Tabela 10. Struktura wieku w mieście Konstantynów Łódzki

Ludność w jednostce osadniczej	wiek przedprodukcyjny	wiek produkcyjny	wiek poprodukcyjny
Konstantynów Łódzki	16%	62%	22%
Polska	18%	62%	20%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

Tabela 11. Wskaźnik obciążenia demograficznego w gminie Konstantynów Łódzki

Jednostka osadnicza	ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym	ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym
Konstantynów Łódzki	62%	141,8%	36,5%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

W mieście Konstantynów Łódzki liczba osób w wieku przedprodukcyjnym jest niższa od liczby

osób w wieku poprodukcyjnym, i jest niższa od średniej dla Polski (18%). Społeczeństwo zaczyna wchodzić w okres późnej dojrzałości. Zaznacza się negatywny trend braku ciągłości w procesie zastępowania pokoleń.

III.2. Warunki mieszkaniowe

Zgodnie z danymi statystycznymi, w latach 2006-2014, w mieście Konstantynów Łódzki oddano do użytku 393 budynki mieszkalne. Z analizy całkowitej powierzchni użytkowej budynków oddawanych w kolejnych latach i liczy budynków można prześledzić zmiany ich średniej powierzchni użytkowej.

Tabela 12. Liczba budynków mieszkalnych, zrealizowanych w Konstantynowie Łódzkim, w latach 2010-2014

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
pow. użytkowa	4 209	6 698	5 104	8 397	6 973	6 337	7 072	9 900	9 415
liczba budynków	27	40	36	47	43	37	39	62	62
m2/1budynek	156	167	142	179	162	171	181	160	152
średnia pow. budynku	163								

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

Na podstawie danych statystycznych można prześledzić zmiany w gospodarce mieszkaniowej dotyczące powierzchni użytkowej w oddawanych, nowych budynkach mieszkalnych. Powstająca nowa zabudowa mieszkaniowa to przede wszystkim budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Do dalszej analizy przyjęto powierzchnię jednego budynku mieszkalnego równą 160 m^2.

Tabela 13. Mieszkańcy miasta korzystający z wodociągu i kanalizacji sanitarnej

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
	%	%	%	%	%	%	%	%	%
mieszkańcy korzystający z wodociągu	89,2	89,0	89,0	89,2	89,0	89,2	89,5	89,6	98,5
mieszkańcy korzystający z kanalizacji sanitarnej	69,4	69,4	69,5	69,7	69,5	69,5	70,8	72,3	74,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

W 2014 roku 98,5 % mieszkańców ma dostęp do wodociągu (w dalszej części analizy przyjęto 100%), a 74% do kanalizacji sanitarnej. Oprócz tego, 73,7% ludności miasta ma dostęp do sieci gazowej. Drogi gminne mają łączną długość 75,3 km, lecz 60% z nich posiada nawierzchnię gruntową.

Priorytetowo, w pełną sieć infrastruktury technicznej powinny zostać wyposażone tereny już zainwestowane oraz przeznaczone pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

III.3. Infrastruktura społeczna

Istotnym elementem wpływającym bezpośrednio na jakość życia mieszkańców danego obszaru jest dostęp do podstawowych usług z zakresu infrastruktury społecznej. W skład infrastruktury społecznej wchodzą obiekty i urządzenia zaspokajające potrzeby ludności w zakresie oświaty, wychowania, pomocy społecznej, ochrony zdrowia, kultury i sztuki oraz szeroko rozumianej rekreacji. Jednym z kryteriów podziału infrastruktury społecznej jest przestrzenna skala obsługi. W zakresie lokalnej skali obsługi mieszkańców, Konstantynów Łódzki ma dobrze rozwiniętą podstawową infrastrukturę społeczną, a w tym:

- 1 żłobek
- 10 placówek wychowania przedszkolnego, w tym 7 przedszkoli

- 4 szkoły podstawowe
- 3 gimnazja

Z danych Urzędu Statystycznego w Łodzi, zestawionych w Vademecum Samorządowca na rok 2016 wynika, że w przedszkolach, na 43 miejsca przypada 100 dzieci (1 miejsce na tle innych gmin powiatu pabianickiego), w jednym oddziale szkoły podstawowej uczy się 21 dzieci, a w gimnazjum 20 dzieci. Na każdą przychodnię przypada około 1300 osób. Wskaźniki te pokazują niewykorzystane w pełni zasoby istniejącej podstawowej infrastruktury społecznej, co pozwala określić warunki życia mieszkańców Konstantynowa Łódzkiego jako dobre.

Na terenie Konstantynowa Łódzkiego zlokalizowanych jest 14 placówek zdrowia, w tym m.in.:

- Samodzielny Publiczny ZOZ z przychodnią dla dorosłych - ul Sadowa 10
- Poradnia dla dzieci - ul. Sadowa
- NZOZ "Remedium" - ul. 8-go Marca
- NZOZ "Eskulap" - ul. Kopernika
- NZOZ Spółdzielni Inwalidów "Zgoda" - ul. 8 Marca 1
- Centrum Medyczne OLMED - ul. Piłsudskiego 1

Istniejące ośrodki zdrowia oferują usługi medyczne w zakresie opieki podstawowej, ambulatoryjnej opieki specjalistycznej, rehabilitacji, stomatologii, diagnostyki medycznej, profilaktyki i promocji zdrowia.

Ośrodki kultury:

- Miejska Biblioteka Publiczna - Plac Tadeusza Kościuszki 10
- Bezpłatny Internet z trzema stanowiskami w czytelni internetowej (GCI)
- Miejski Ośrodek Kultury - ul. Łódzka 28

Na terenie miasta znajduje się Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej. To bardzo silna jednostka pomocy społecznej, której poszczególne działy (Dział Usług Społecznych i Socjalnych, Dział Pomocy Środowiskowej, Dział Świadczeń Pomocy Społecznej i Dział Świadczeń Rodzinnych) udzielają pomocy i otaczają opieką ludzi starszych, chorych, niepełnosprawnych, samotnych, niezaradnych życiowo, będących w trudnej sytuacji finansowej, rodzinnej, mieszkaniowej i tym bez dochodów.

W ramach MOPS działają:

- Ośrodek Dziennego Pobytu
- Schronisko dla Bezdomnych kobiet z Dziećmi
- Schronisko dla Bezdomnych Mężczyzn
- Ośrodek Dziennego Pobytu

Konstantynowskie Centrum Pomocy Rodzinie to samorządowa jednostka organizacyjna, której branża została w Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) sklasyfikowana jako: Pomoc społeczna bez zakwaterowania dla osób w podeszłym wieku i osób niepełnosprawnych.

- Centrum Sportu i Rekreacji - ul. Kilińskiego 75A
- Centrum Sportu i Rekreacji Ośrodek nad Stawem - ul. Łaska 64/64

Ośrodki sportu i rekreacji w Konstantynowie Łódzkim są zlokalizowane w odległości 15 km od Pabianic, 14 km od Zgierza i 11 km od Łodzi. Stanowią bazę wypadową dla ŁOM.

Oprócz tego, stan infrastruktury społecznej oferowanej mieszkańcom Konstantynowa Łódzkiego należy oceniać w ścisłym związku z Łodzią i Łódzką Aglomeracją Miejską. Konstantynów Łódzki znajduje się w strefie Aglomeracji Łódzkiej i razem ze Zgierzem, Aleksandrowem Łódzkim, Pabianicami oraz Ksawerowem jest zaliczany do tzw. Łódzkiego Zespołu Miejskiego, gdzie niewielkie odległości między ośrodkami miejskimi pozwalają na ścisłe powiązania funkcjonalne między nimi, tworząc społeczno-gospodarczą całość. Konstantynów Łódzki stanowi swoistą "sypialnię" i bazę rekreacyjną aglomeracji. Konstantynów Łódzki jest położony

w zasięgu codziennej komunikacji z Łodzią i sąsiednimi ośrodkami miejskimi ŁZM, co pozwala mieszkańcom w bardzo szerokim zakresie korzystać z usług wyższego rzędu (edukacji ponadpodstawowej, kultury i sztuki oraz rekreacji), zlokalizowanych na całym terenie ŁZM.

IV. ANALIZA BUDŻETU GMINY

Budżet miasta Konstantynów Łódzki, w pierwszym pięcioleciu badanego okresu, wykazuje zdecydowane tendencje wzrostu, po czym stabilizuje się na średnim poziomie 50 mln zł. Nadwyżki budżetu wystąpiły tylko w latach 2008, 2009, 2011 i 2013. W pozostałych latach, wydatki przekraczały dochody.

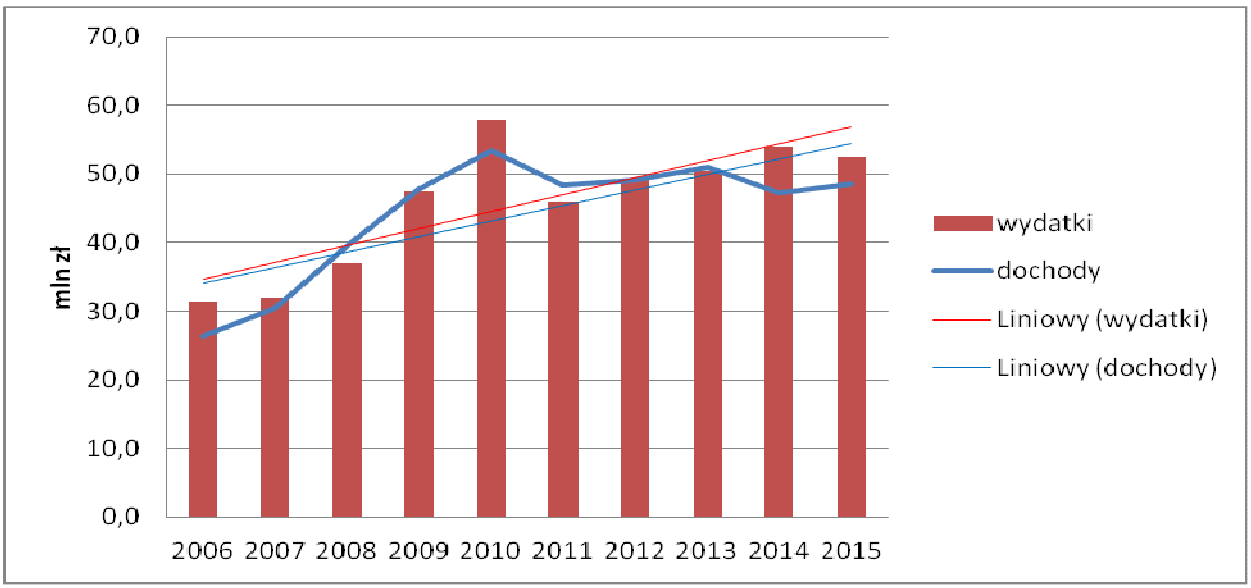
Tabela 14. Zestawienie budżetu miasta Konstantynów Łódzki w latach 2006-2015 z uwzględnieniem struktury wydatków inwestycyjnych

Lp		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2006-2010	2011-2015
1	dochody	26,3	30,5	39,6	47,8	53,3	48,4	49,1	51,0	47,3	48,5	44,2	48,9
2	wydatki	31,4	31,9	37,0	47,4	57,9	45,9	49,4	50,4	53,9	52,4	45,8	50,4
3	nadwyżka deficyt	-5,0	-1,4	2,6	0,4	-4,6	2,5	-0,3	0,6	-6,6	-3,9	-1,6	-1,5
4	wydatki dział **600**	1,3	1,0	1,1	4,6	16,6	4,7	5,7	1,8	10,5	2,8	5,0	5,1
5	% udział [4] w [2]	**4%**	**3%**	**3%**	**10%**	**29%**	**10%**	**12%**	**4%**	**19%**	**5%**	**11%**	**10%**
6	wydatki dział **900**	0,9	0,5	1,6	0,7	2,7	1,1	1,2	3,3	1,0	4,7	1,8	2,3
7	% udział [5] w [2]	**3%**	**2%**	**4%**	**1%**	**5%**	**2%**	**3%**	**7%**	**2%**	**9%**	**4%**	**5%**
8	Wydatki [4]+[6]	2,2	1,6	2,7	5,4	19,6	5,9	7,1	5,2	11,7	7,5	6,9	7,5
9	% udział [8] w [2]	**7%**	**5%**	**7%**	**11%**	**34%**	**13%**	**14%**	**10%**	**22%**	**14%**	**15%**	**15%**

Źródło: Sprawozdania z wykonania budżetu Miasta Konstantynowa Łódzkiego w latach 2006-2015

Z analizy budżetu miasta Konstantynów Łódzki wynika, że wydatki na inwestycje związane z realizacją infrastruktury technicznej (drogi, wodociągi, kanalizacja sanitarna) wykazują tendencję wzrostową na przestrzenni ostatni 10 lat i stabilizują się w ostatnich 5 latach na poziomie 15% wszystkich wydatków, w tym dział 900 stanowi 5% czyli 2,5 mln zł, a dział 600 - 10% czyli 5 mln zł).

Wykres 12. Dochody i wydatki miasta Konstantynów Łódzki w latach 2006-2015 z zaznaczonymi trendami



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

W wyniku tak prowadzonej polityki przez władze miasta, w roku 2014 aż 98,5% mieszkańców

miało dostęp do wodociągu (w dalszej części analizy przyjęto 100%), a 74% do kanalizacji sanitarnej. Oprócz tego, 73,7% ludności miasta ma dostęp do sieci gazowej.

W roku 2014 długość sieci kanalizacji sanitarnej wynosiła 37,7 km i stanowiła 60% długości wszystkich wodociągów. Siecią kanalizacji sanitarnej odprowadzane są nieoczyszczone ścieki bytowo-gospodarcze i przemysłowe do Grupowej Oczyszczalni Ścieków w Łodzi. W celu zapewnienia dostępu do kanalizacji sanitarnej na terenach zainwestowanych wyposażonych w wodociąg, miasto musi wybudować jeszcze około 25 km sieci kanalizacyjnej.

Drogi gminne mają łączną długość 75,3 km, a 60% z nich posiada nawierzchnię gruntową. W celu zapewnienia pełnej infrastruktury technicznej w mieście Konstantynów Łódzki, należy zrealizować nawierzchnię utwardzoną na 30 km dróg.

V. ANALIZA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I PRZYRODNICZEGO

V.1. Środowisko przyrodnicze

V.1.1. Identyfikacja zasobów środowiska naturalnego

Konstantynów Łódzki leży na Wysoczyźnie Łaskiej, nad Nerem, na wysokości około 165-172m n.p.m. , w dolinach trzech rzek: Ner, Jasieniec i Łódka. Konstantynów jest gminą o charakterze miejskim z terenami upraw rolnych dawnych wsi Niesięcin, Rszew i Rszewek. Tereny otwarte (rolne z lasami) stanowią 79 % powierzchni gminy.

Obszary i obiekty chronione istniejące

Cały teren gminy miejskiej Konstantynów Łódzki leży w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 "Niecka Łódzka". Na terenie miasta występuje 7 pomników przyrody.

Obszary 1, 2 i 3 objęte zmianą Studium… również leżą w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 "Niecka Łódzka".

Obszary i obiekty chronione projektowane

Zgodnie z Aktualizacją Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego, na terenie miasta Konstantynów Łódzki projektowane jest utworzenie powierzchniowych form ochrony przyrody:

- Obszar Chronionego Krajobrazu "Górnego Neru"
- "Puczniewsko – Grotnicki" Obszar Chronionego Krajobrazu

Obszar 1 objęty zmianą Studium… częściowo leży w granicach projektowanego OChK „Górnego Neru"

V.1.2. Struktura użytkowania terenów

Tereny otwarte w mieście Konstantynów Łódzki stanowią 79% jego powierzchni. Baza produkcji rolniczej zajmuje w Konstantynowie Łódzkim 70% powierzchni miasta, w tym 50% grunty orne, 1% sady oraz 15% trwałe użytki zielone (pozostałe 4 % stanowią grunty pod zabudowaniami, podwórkami, rowami).

Łąki, stanowiące obecnie zastępcze zbiorowiska roślinne, występują w dolinach większości cieków, poza terenem zabudowanym miasta, jednakże najpełniej rozwinięte są łąki terasy zalewowej Neru, w południowej części Konstantynowa Łódzkiego.

Tabela 15. Struktura użytkowania terenów w mieście Konstantynów Łódzki (dane z 2005 roku)

	ha	% udział powierzchni miasta
użytki rolne	1929	69%
użytki leśne	277	10%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

V.1.3. Gleby chronione

Z informacji podawanych przez Instytut Upraw, Nawożenia i Gleboznawstwa w Puławach wynika, że ogólny wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej charakteryzujący całokształt warunków przyrodniczo-glebowych, mający wpływ na wielkość produkcji rolnej wynosi dla Konstantynowa Łódzkiego 61 i jest on wyższy od średniego wskaźnika w powiecie pabianickim o 2,1, ale niższy o 1,4 od wskaźnika dla województwa łódzkiego i o 5,6 od wskaźnika dla całego kraju.

W Konstantynowie Łódzkim, gleby bardzo dobre i dobre (II-IVb) stanowią 73,8%, a gleby słabe (V-VI) 26,2%. Ponadto procentowy udział gleb dobrych (II-IV) w mieście Konstantynów Łódzki jest wyższy od średniego udziału tych gleb w powiecie, w województwie i kraju.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych grunty użytków rolnych I–III klasy bonitacyjnej wytworzone z gleb pochodzenia organicznego i mineralnego, występujące w granicach administracyjnych miasta nie są chronione prawem przed przeznaczaniem ich na cele nierolnicze. Zaleca się jednak bezwzględną ich ochronę przed zmianą użytkowania, gdyż posiadają wysoką wartość użytkową i powinny być wykorzystywane do rozwoju produkcji rolnej, szczególnie warzywnictwa i sadownictwa.

V.1.4. Lasy

Na terenie miasta Konstantynów Łódzki ogólna powierzchnia lasów wynosi 277 ha (dane BDL na rok 2015), co daje niski wskaźnik lesistości, na poziomie 10%. Lasy stanowią głównie własność Skarbu Państwa (82%). Gmina jest właścicielem 4% terenów leśnych, a 14% stanowi własność prywatną.

Tabela 16. Struktura własności lasów w mieście Konstantynów Łódzki

lasy publiczne Skarbu Państwa		lasy publiczne gminne		lasy prywatne		lasy ogółem	
powierzchnia [ha]	% w ogólnej powierzchni	powierzchnia [ha]	% w ogólnej powierzchni	powierzchnia [ha]	% w ogólnej powierzchni	powierzchnia [ha]	% w ogólnej powierzchni miasta
227,3	82%	10,9	4%	38,8	14%	277,0	10%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

Za jeden z nielicznych dobrze zachowanych zespołów leśnych można uznać kompleks „Żabiczki”. Jest to dość stary, dobrze zachowany drzewostan. Inne większe zespoły leśne występują w południowej części miasta – w rejonie ul. Kolejowej, a także w rejonie ul. Józefów. Cechują się podobnym drzewostanem jak las w Żabiczkach, ale zajmują zdecydowanie mniejsze obszary.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych grunty leśne bez względu na klasę i położenie administracyjne chronione są prawem przed zmianą ich użytkowania i wyłączeniem ich z produkcji leśnej.

Obszary 1, 2 i 3 objęte zmianą Studium… nie obejmują swoim zakresem terenów lasów.

V.1.5. Zagrożenie powodziowe

Na terenie miasta Konstantynów Łódzki występują udokumentowane obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi od rz. Ner. Tereny obejmujące terasy zalewowe dolin rzek oraz cieku wodnego Lubczyna są to tereny dużego prawdopodobieństwa wystąpienia podtopień i zalewu wodą, dlatego też powinny zostać wyłączone z możliwości urbanizacji. Tereny zalewowe generalnie wyklucza się z możliwości realizacji nowych inwestycji kubaturowych za wyjątkiem adaptacji terenów zainwestowanych.

Na terenie miasta Konstantynów Łódzki nie ma udokumentowanych obszarów osuwania się mas ziemnych.

Obszary 1, 2, i 3 nie są położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Natomiast, południowo-wschodnie i wschodnie krańce obszaru 2 leżą w zasięgu terenów zalewowych wodami Jasieńca.

V.1.6. Jakość środowiska przyrodniczego

Środowisko przyrodnicze miasta Konstantynów Łódzki zostało silnie przekształcone w procesach urbanizacji, które postępują nadal i będą się nasilały w przyszłości. W wyniku tych działań większość obszaru miasta pozbawiona jest naturalnych zespołów roślinnych. Z zachowanych do dziś najlepiej prezentuje się zespół leśny na północy miasta oraz dolina Neru, ale ze względu na bardzo duże zanieczyszczenie wód jej wartość przyrodnicza uległa obniżeniu.

Powietrze atmosferyczne

Na jakość powietrza na terenie miasta Konstantynów Łódzki mają wpływ:

- emisja punktowa,
- emisja powierzchniowa,
- emisja liniowa (komunikacyjna).

Wg monitoringu zanieczyszczeń gazowych powietrza przeprowadzanego na terenie województwa łódzkiego w 2014 r. na terenie miasta Konstantynów Łódzki nie doszło do przekroczenia dopuszczalnych wartości stężeń dla SO2, NO2, CO, węglowodorów aromatycznych, O3 (wg „Raportu o stanie środowiska w województwie łódzkim w 2014 roku”, 2015, Biblioteka Monitoringu Środowiska, Łódź). Na terenie miasta stężenie średnioroczne mierzone metodą pasywną w dwóch punktach dla SO2 wynosiło 7-8 µg/m3, a NO2 – 19-27 µg/m3. Stężenie pyłu PM10 i PM2,5 było również poniżej wartości dopuszczalnych, doszło natomiast do przekroczenia średniorocznych wartości stężenia benzo(a)pirenu w pyle PM10.

W 2010 roku na terenie całego miasta miało miejsce przekroczenie benzo(a)pirenu w pyle PM10, a przekroczenie stężenia pyłu PM10 ograniczyło się do centrum miasta.

Wody powierzchniowe

Zgodnie z „Raportem…” w 2014 r. na terenie miasta Konstantynów Łódzki tylko rzeki: Jasieniec i Łódka były objęte monitoringiem czystości wód powierzchniowych. Reprezentacyjne punkty pomiarowo-kontrolne obu rzek zlokalizowane są na terenie Konstantynowa Łódzkiego. Dla Łódki stwierdzono zły potencjał ekologiczny, a dla Jasieńca słaby.

Rzeka Łódka stanowiąca dopływ rzeki Ner odprowadza wody opadowe, w tym z przelewów burzowych kanalizacji ogólnospławnej Łodzi i jest praktycznie kanałem ściekowym.

Wszystkie punkty pomiarowo – kontrolne na rzece Ner w 2014 r. zlokalizowane były poza granicami miasta Konstantynów Łódzki – najbliższy w sąsiedniej gminie Lutomiersk. Wody rzeki Ner posiadały słaby potencjał ekologiczny. Tylko dla rzeki Ner został określony stan chemiczny, który wykazał przekroczone stężenia średnioroczne. Można zatem przypuszczać, iż

podobna sytuacja jest w rzece na terenie miasta Konstantynów Łódzki.

Zgodnie z przeprowadzanym w 2014 roku monitoringiem wszystkie jednolite części wód (JCW) na terenie miasta Konstantynów Łódzki posiadały stan zły. Ponadto, Jasieniec, Lubczyna i Ner nie spełniały wymagań dodatkowych dla obszarów chronionych.

Wody podziemne

Wody podziemne na obszarach dolinnych (strefy drenażu) są niższej jakości niż wody w obrębie wysoczyzn (strefy zasilania). Szczególnie narażone na zanieczyszczenia są wody gruntowe o swobodnym zwierciadle. Wody podziemne pierwszego poziomu wodonośnego (wody aluwialne i wierzchówkowe) cechują się dużym zanieczyszczeniem i nie nadają się do celów ujęciowych. Spowodowane jest to infiltracją zanieczyszczeń prowadzonych przez wody powierzchniowe, niewłaściwie funkcjonującą kanalizacją deszczową i melioracjami oraz przesiąkami z nieszczelnych szamb.

Zagrożenie dla jakości wód podziemnych mogą stanowić również nieczynne lub niewłaściwie zabezpieczone studnie wiercone, często wykorzystywane na szamba, czy „dzikie" wysypiska śmieci, a także nielegalna eksploatacja surowców naturalnych.

Miasto Konstantynów Łódzki leży w zasięgu JCWPd[18] o numerze 78. Badania jakości wód podziemnych są realizowane w ramach monitoringu diagnostycznego przeprowadzanego na obszarze województwa łódzkiego. W 2014 r. na terenie miasta Konstantynów Łódzki znajdował się jeden punkt pomiarowo-kontrolny sieci regionalnej monitoringu wód podziemnych - studnia wiercona w Ignacewie posiadająca wodę I klasy czystości.

Gleby

Zanieczyszczenie gleb może być wywołane zabiegami związanymi z podnoszeniem żyzności gleb, co skutkuje podwyższeniem związków azotu i fosforu w glebach. Bardzo niskie zużycie nawozów mineralnych może zaś stać się przyczyną ubożenia gleb w składniki mineralne. Zagrożeniem dla gleb są również przeprowadzane melioracje, które nadmiernie je wysuszają poprzez naruszanie naturalnych stosunków wodnych. Niewłaściwa mechanizacja rolnictwa (stosowanie ciężkiego sprzętu) powoduje ugniatanie gleby, niszczenie struktury, zmiany porowatości, zaskorupienie powierzchni gleby oraz zahamowanie wymiany gazowej.

Tereny wzdłuż arterii komunikacyjnych narażone są w sposób ciągły na zanieczyszczenia powstałe w wyniku spalania paliw. Eksploatacja dróg i pojazdów jest również przyczyną przenikania do gleby związków organicznych i metalicznych.

Zanieczyszczenia zarówno dla wód powierzchniowych i podziemnych oraz gruntów stanowią nielegalne składowiska odpadów. Na terenie miasta stwierdzono kilka takich miejsc – najczęściej występujących w niewielkich zagłębieniach terenu, w rowach melioracyjnych i dolinach rzek, na terenach zalesionych i zadrzewionych.

Akustyka

Istotnym elementem zanieczyszczenia środowiska przyrodniczego jest hałas. Źródłem emisji hałasu na terenie miasta jest przede wszystkim komunikacja (transport drogowy i tramwajowy).

Wzrost liczby środków transportu biorących udział w ruchu pociąga za sobą systematyczny wzrost poziomu hałasu. Największe zmiany klimatu akustycznego obserwowane są wzdłuż drogi krajowej nr 71 (ulic: Aleksandrowskiej, Zgierskiej i Łaskiej) oraz wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 710 (ulic: Łódzkiej, Jana Pawła II, Lutomierskiej), cechujące się największym natężeniem ruchu, o czym świadczą poniższe dane[19]:

[18] *Jednolite części wód podziemnych*

[19] *Średni dobowy ruch w 2015 r. wg pomiaru wykonanego przez GDDKiA.*

- droga krajowa nr 71 na odcinku Aleksandrów – Konstantynów Łódzki - 10879 pojazdów silnikowych w ciągu doby (w tym 78,9% stanowiły samochody osobowe i mikrobusy);
- droga krajowa nr 71 na odcinku Konstantynów Łódzki - Pabianice - 8993 pojazdów silnikowych w ciągu doby (w tym 61,91% stanowiły samochody osobowe i mikrobusy);
- droga wojewódzka nr 710 na odcinku miasto Konstantynów Łódzki – 13992 pojazdów silnikowych w ciągu doby (w tym 92,0% stanowiły samochody osobowe i mikrobusy).
- droga wojewódzka nr 710 na odcinku Konstantynów - Lutomiersk – 11056 pojazdów silnikowych w ciągu doby (w tym 88,2% stanowiły samochody osobowe i mikrobusy).

V.1.7. Wnioski z oceny fizjograficznej terenu

Głównym kierunkiem działań powinno być zachowanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego gminy poprzez podejmowanie działań niepogarszających jego stanu i zapobieganie występowaniu negatywnego wpływu na środowisko oraz ochrona istniejących cennych przyrodniczo i krajobrazowo zasobów środowiska.

W tym celu, należy:

- objąć ochroną dolinę rzeki Ner z zachowaniem charakteru otwartego krajobrazu,
- wyłączyć spod zabudowy i objąć ochroną doliny rzek Łódki i Jasieniec,
- wyłączyć terasy zalewowe rzeki Ner spod zabudowy ze względu na wysokie ryzyko wystąpienia powodzi - obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- wyłączyć terasy zalewowe rzek Jasieniec i Łódki spod zabudowy ze względu na ryzyko wystąpienia podtopień i zalań,
- umożliwić zagospodarowanie terenów dolinnych jedynie na cele turystyczne i rekreacyjne,
- objąć ochroną las „Żabiczki” i wyłączyć ten kompleks leśny spod zabudowy,
- ograniczyć antropopresję terenów lasów „Żabiczki” poprzez skanalizowanie ruchu rekreacyjnego na wyznaczonych szlakach oraz odsunięcie zabudowy kubaturowej od granic lasu,
- ograniczyć zabudowę kubaturową w sąsiedztwie innych lasów,
- dla zachowania strefy roślinności przybrzeżnej w sąsiedztwie cieków wodnych i zbiorników wodnych należy odgraniczyć zabudowę kubaturową w bezpośrednim sąsiedztwie tych elementów krajobrazu,
- zachować istniejące zadrzewienia przydrożne, śródpolne i przywodne oraz jednocześnie zwiększyć ich liczbę poprzez realizację pasów roślinności wysokiej i/lub średniej w liniach rozgraniczających dróg, szczególnie dróg o największej intensywności ruchu tj. drogi krajowej nr 71 oraz drogi wojewódzkiej nr 710,
- uwzględnić uciążliwość akustyczną drogi krajowej nr 71 i drogi wojewódzkiej nr 710 przy realizacji nowej zabudowy w jej bezpośrednim sąsiedztwie oraz zastosować strefy zieleni izolacyjnej. Należy wykluczyć lub ograniczyć realizację na tych obszarach funkcji chronionych
- przeprowadzić prace rewaloryzacyjne w terenach zieleni na obszarze miasta, których celem byłoby zwiększenie atrakcyjności wypoczynkowej terenów,
- uregulować warunki wodne i gospodarki ściekowej na terenie Konstantynowa Łódzkiego,
- bezkonfliktowo projektować przyszłe inwestycje w granicach terenów zmeliorowanych, umożliwiające dalsze, prawidłowe funkcjonowanie sieci (ochrona sieci drenarskiej przed zniszczeniem),
- na terenie miasta planowane jest utworzenie: Obszaru Chronionego Krajobrazu „Górnego Neru” oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puczniewsko-Grotnickiego”,

- przeznaczać pod zabudowę mieszkaniową tereny będące uzupełnieniem istniejącej zabudowy, przeciwdziałając niekontrolowanej suburbanizacji.

V.2. Środowisko kulturowe

V.2.1. Zabytki nieruchome

Konstantynów Łódzki należy do jednych z najmłodszych miast regionu łódzkiego. Prawa miejskie (miasta prywatnego) osada sukiennicza (sukienników i tkaczy) otrzymała w 1830 roku od Rady Administracyjnej Królestwa Polskiego.

Na terenie miasta Konstantynów Łódzki zlokalizowane są obiekty wpisane do WKZ:

1. Grodzisko „Rszew" z XIV w. (wpisane pod nr A 210);
2. Kościół rzymsko – katolicki p.w. św. Józefa Robotnika (wpisany pod nr A/116);
3. Drewniany młyn wodny zbożowy (wpisany pod nr A/145).

Konstantynów Łódzki posiada Gminną Ewidencję Zabytków, która stanowi otwarty, podlegający aktualizacji katalog obiektów zabytkowych. Ujęto w niej 136 obiektów, przeważnie są to obiekty architektoniczne, w tym domy i kamienice, obiekty produkcyjne, kościoły.

V.2.2. Obszary objęte ochroną konserwatorską

Na terenie miasta Konstantynów Łódzki występują następujące obszarowe formy ochrony konserwatorskiej:

<u>Strefy ochrony konserwatorskiej „A", obejmujące:</u>

- dawny Kościół ewangelicko – augsburski, obecnie kościół rzymsko-katolicki pw. św. Józefa Robotnika, przy ul. Jana Pawła II nr 31, wpisany do rejestru zabytków wraz z otoczeniem pod Nr A/116 oraz budynek plebanii wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków,
- drewniany młyn zbożowy przy ul. Moniuszki 54 wpisany do rejestru zabytków pod Nr A/145.

<u>Strefy ochrony konserwatorskiej „B", układu rozplanowania:</u>

- historyczny układ urbanistyczny miasta Konstantynów Łódzki, gdzie przedmiotem ochrony jest rozplanowanie ulic i placów, historycznie ukształtowane podziały własnościowe, ze szczególnym uwzględnieniem szerokości frontów, rozplanowanie zabudowy na działce, architektura zabudowy, istniejące historyczne dominanty przestrzenne

<u>Strefy ochrony konserwatorskiej „E", ekspozycji:</u>

- przedpole grodziska średniowiecznego w „Rszewie",
- przedpole zespołu młyna zbożowego wraz z przyległą zabudową,
- przedpole Kościoła filialnego parafii katolickiej przy ul. Kościelnej 9.

V.2.3. Stanowiska archeologiczne

Znaczną grupę dziedzictwa kulturowego obejmują stanowiska archeologiczne. Są one rozmieszczone przede wszystkim wzdłuż doliny rzeki Ner. Dolina Neru, ale także Jasieniec. Wykaz stanowisk archeologicznych zawiera 58 pozycji.

W przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonywania robót ziemnych w obszarze stanowiska archeologicznego lub w strefie ochrony archeologicznej, należy prowadzić badania archeologiczne w formie nadzoru, w oparciu o wytyczne określone przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

V.2.4. Wnioski z uwarunkowań kulturowych:

W celu ochrony dziedzictwa kulturowego miasta Konstantynów Łódzki, należy:

- chronić obiekty architektoniczne o walorach historycznych Konstantynowa Łódzkiego, które są przede wszystkim elementem decydującym o tożsamości miasta, czyli o genezie jego powstania,
- należy zachować układ urbanistyczny dwóch placów (Placu Wolności i Placu Kościuszki) z łączącą ich osią tj. ul. Jana Pawła II,
- dla zachowania charakteru miasta konieczne jest zachowanie istniejących obiektów o walorach historycznych, a przy nowych realizacjach lub przebudowach zachowanie gabarytów zabudowy tworzącej pierzeje placów: Kościuszki i Wolności oraz ulic: Jana Pawła II, Łaskiej, Łódzkiej i Zgierskiej (w granicach śródmieścia) i 1-go Maja,
- dla zachowania tożsamości miasta należy utrzymać charakter elewacji obiektów przemysłowych stanowiących obiekty historyczne, położonych przy ul. Łódzkiej, Placu Wolności i ul. Łaskiej,
- należy ograniczyć procesy inwestycyjne w dolinach rzek Ner, Jasieniec i Łódki ze względu na stanowiska archeologiczne zinwentaryzowane na ich obszarze,
- należy wykluczyć z zainwestowania kubaturowego rejon stanowiska archeologicznego „Rszew", które zostało wpisane do rejestru zabytków pod numerem A210.

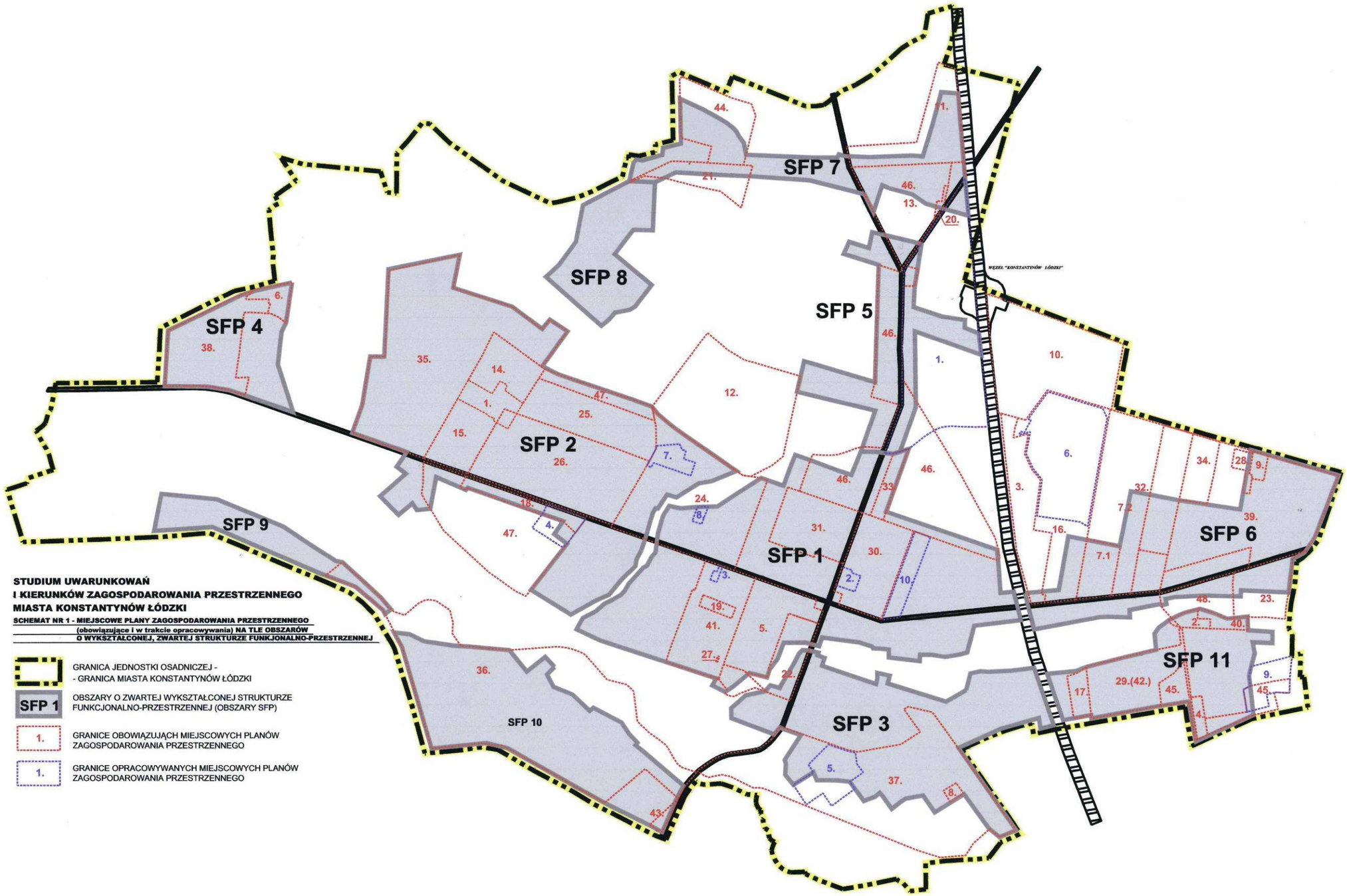
Obszar 2 objęty zmianą Studium… położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej „E" ekspozycji obejmującej przedpole średniowiecznego grodziska „Rszew", które jest wpisane do WKZ.

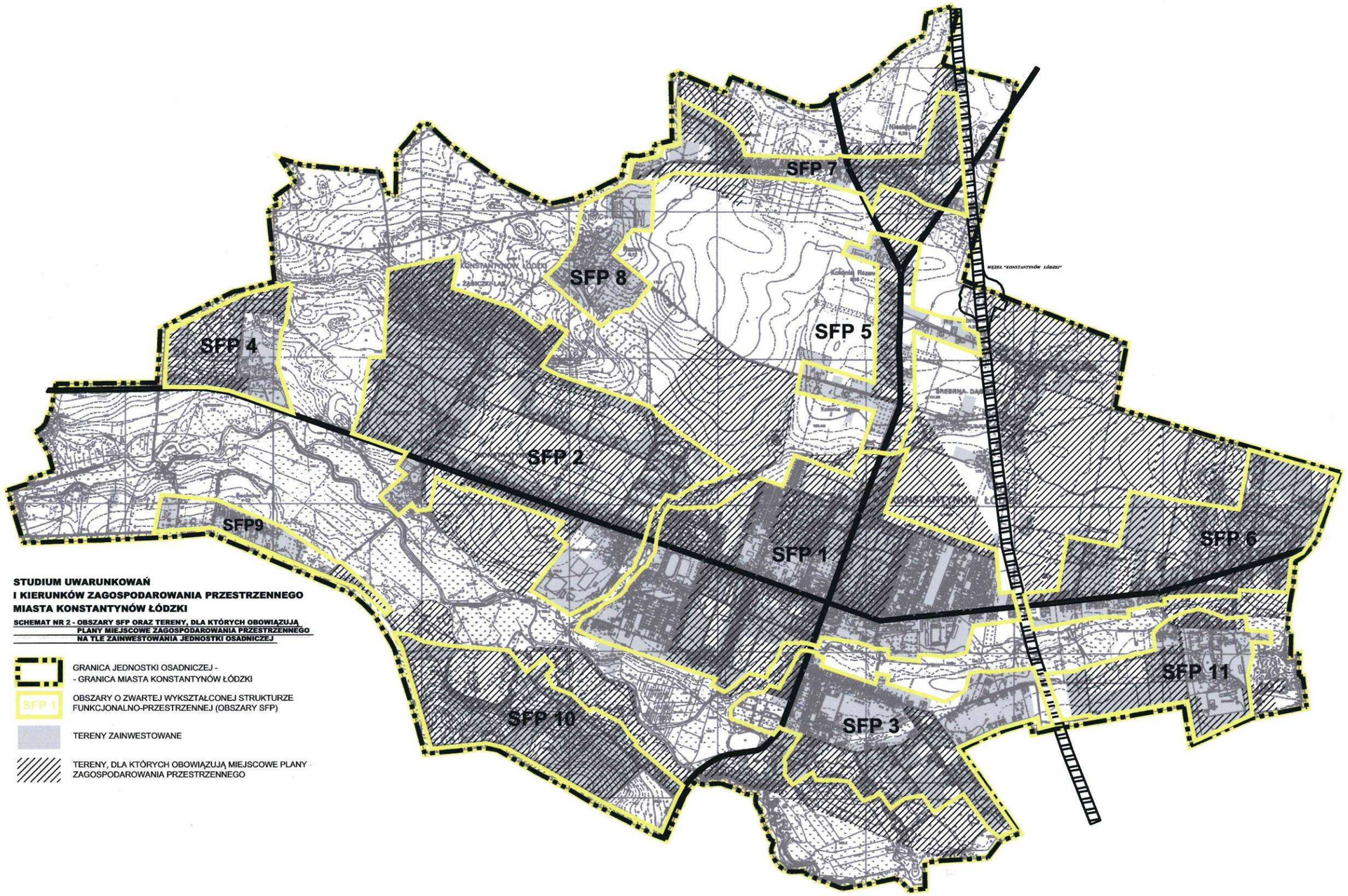
Obszary 1, 2 i 3 objęte zmianą Studium… leżą częściowo w granicach stref ochrony archeologicznej.

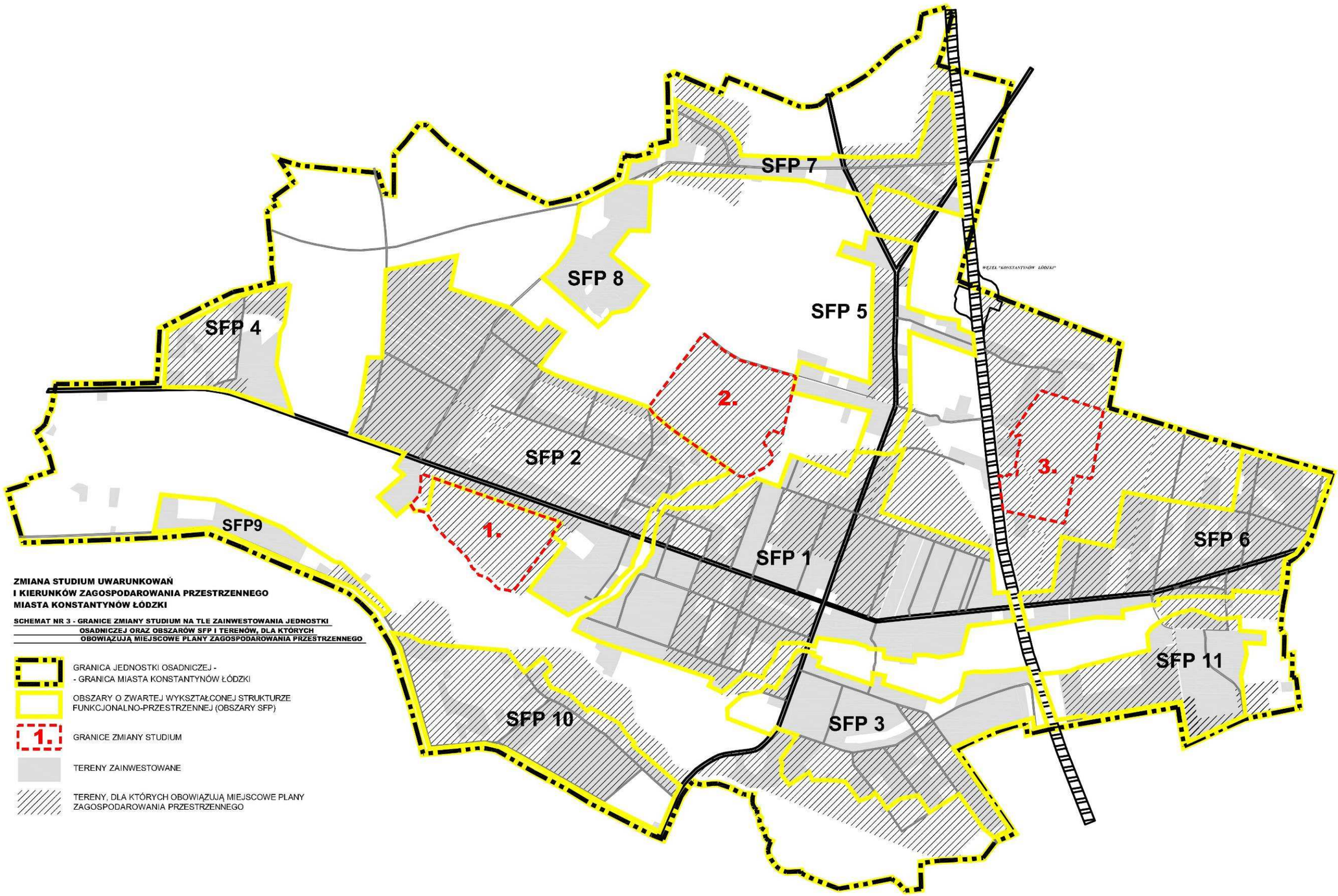
VI. SYTUACJA PLANISTYCZNA W GMINIE KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI

Uaktualnione wykazy obowiązujących planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego i podjętych uchwał o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów miejscowych (stan na 13 grudnia 2016 r.) zawierają tabele zamieszczone w Rozdziale 1. Uwarunkowania rozwoju, w poddziale III. 15. Uwarunkowania wynikające z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Schemat Nr 1 przedstawia granice obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i granice obszarów, dla których są opracowywane plany miejscowe. Numery na schemacie odpowiadają liczbom porządkowym w ww. tabelach. Schemat pokazuje zasięg planów miejscowych na tle obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (p. VII.1. Wyznaczenie obszarów o wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w jednostce osadniczej).


SFP 1
SFP 2
SFP 3
SFP 4
SFP 5
SFP 6
SFP 7
SFP 8
SFP 9
SFP 10
SFP 11
WĘZEŁ "KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI"
STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI
SCHEMAT NR 1 - MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
(obowiązujące i w trakcie opracowywania) NA TLE OBSZARÓW
O WYKSZTAŁCONEJ, ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKJONALNO-PRZESTRZENNEJ
GRANICA JEDNOSTKI OSADNICZEJ -
- GRANICA MIASTA KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI
OBSZARY O ZWARTEJ WYKSZTAŁCONEJ STRUKTURZE
FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ (OBSZARY SFP)
GRANICE OBOWIĄZUJĄCH MIEJSCOWYCH PLANÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GRANICE OPRACOWYWANYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO


SFP 7
SFP 8
SFP 4
SFP 5
SFP 2
SFP9
SFP 1
SFP 6
SFP 11
SFP 10
SFP 3
WĘZEŁ "KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI"
STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI
SCHEMAT NR 2 - OBSZARY SFP ORAZ TERENY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZUJĄ PLANY MIEJSCOWE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TLE ZAINWESTOWANIA JEDNOSTKI OSADNICZEJ
GRANICA JEDNOSTKI OSADNICZEJ - - GRANICA MIASTA KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI
SFP 1
OBSZARY O ZWARTEJ WYKSZTAŁCONEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ (OBSZARY SFP)
TERENY ZAINWESTOWANE
TERENY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZUJĄ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO


SFP 7
SFP 8
SFP 5
SFP 4
SFP 2
SFP9
SFP 1
SFP 6
SFP 11
SFP 10
SFP 3
1.
2.
3.
WĘZEŁ "KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI"
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI
SCHEMAT NR 3 - GRANICE ZMIANY STUDIUM NA TLE ZAINWESTOWANIA JEDNOSTKI OSADNICZEJ ORAZ OBSZARÓW SFP I TERENÓW, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZUJĄ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GRANICA JEDNOSTKI OSADNICZEJ - - GRANICA MIASTA KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI
OBSZARY O ZWARTEJ WYKSZTAŁCONEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ (OBSZARY SFP)
1.
GRANICE ZMIANY STUDIUM
TERENY ZAINWESTOWANE
TERENY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZUJĄ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

VII. Chłonność zabudowy

VII.1. Wyznaczenie obszarów o wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w jednostce osadniczej

W analizie przyjęto, że cały teren miasta Konstantynów Łódzki stanowi jednostkę osadniczą. Zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych jednostka osadnicza oznacza wyodrębniony przestrzennie obszar zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkany przez ludzi.

W jednostce osadniczej Konstantynów Łódzki wyodrębniono obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej, zwane dalej obszarami SFP. W procesie wyznaczania granic obszarów SFP wzięto pod uwagę istniejące zainwestowanie, sieć uzbrojenia terenu, dostęp do drogi publicznej oraz przeznaczenie terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Na obszarze miasta Konstantynów Łódzki wyodrębniono 11 obszarów SFP.

Schemat Nr 2 „Obszary SFP oraz tereny, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na tle zainwestowania jednostki osadniczej" przedstawia granice wyznaczonych obszarów SFP, zainwestowanie na terenie całej jednostki osadniczej (w granicach miasta Konstantynów Łódzki) oraz zasięg obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Należy zauważyć, że część terenów objętych planami miejscowymi jest położona poza obszarami SFP.

Wyznaczone obszary SFP są zlokalizowane głównie wzdłuż głównych tras komunikacyjnych (SFP oznaczone numerami 1, 2, 4, 5, 6, 7 i 8) i po południowej stronie doliny rz. Ner (SFP oznaczone numerami 3, 9, 10 i 11).

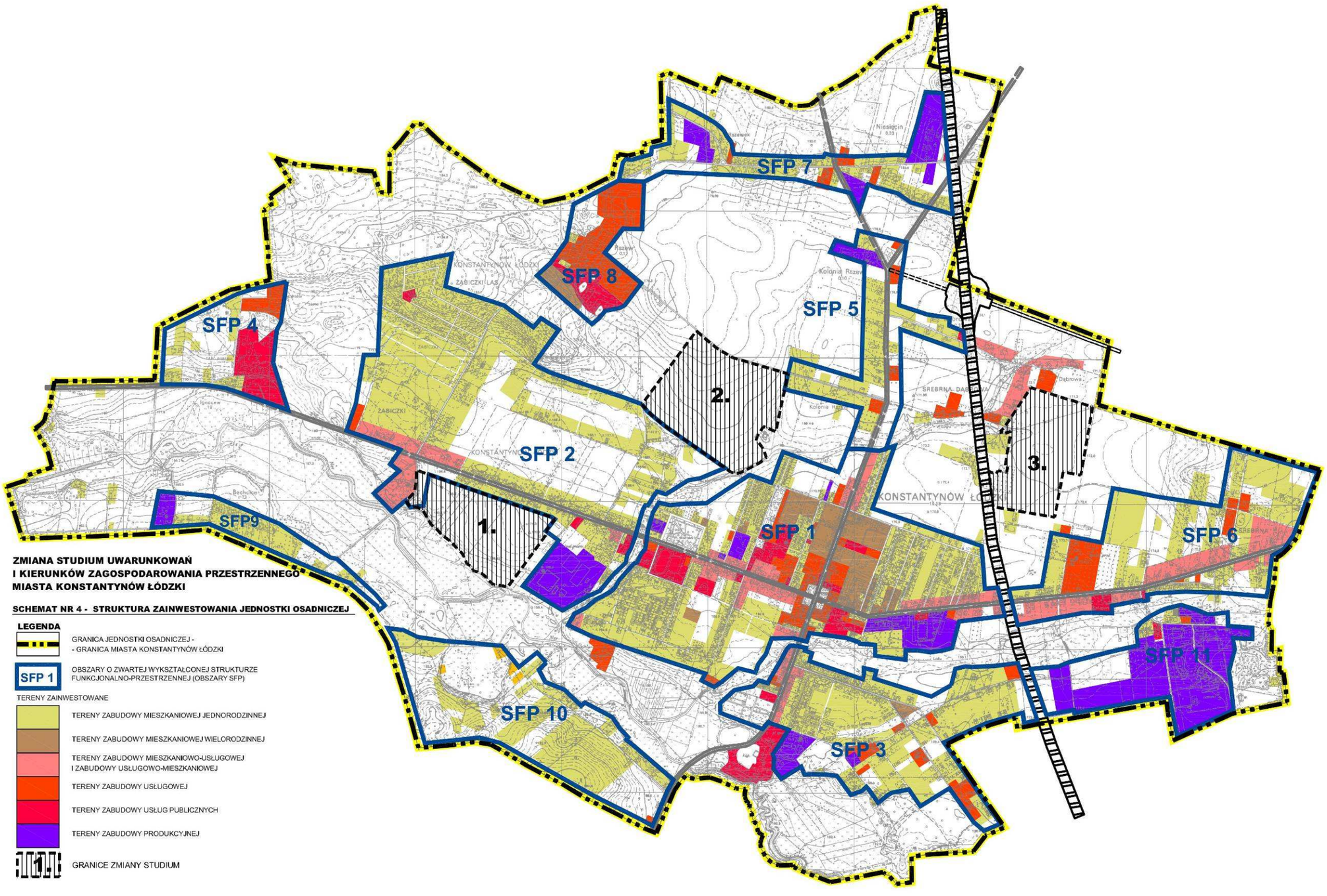
Granice zmiany Studium obejmują tereny, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Tereny te są niezainwestowane i położone poza wyznaczonymi obszarami SFP.

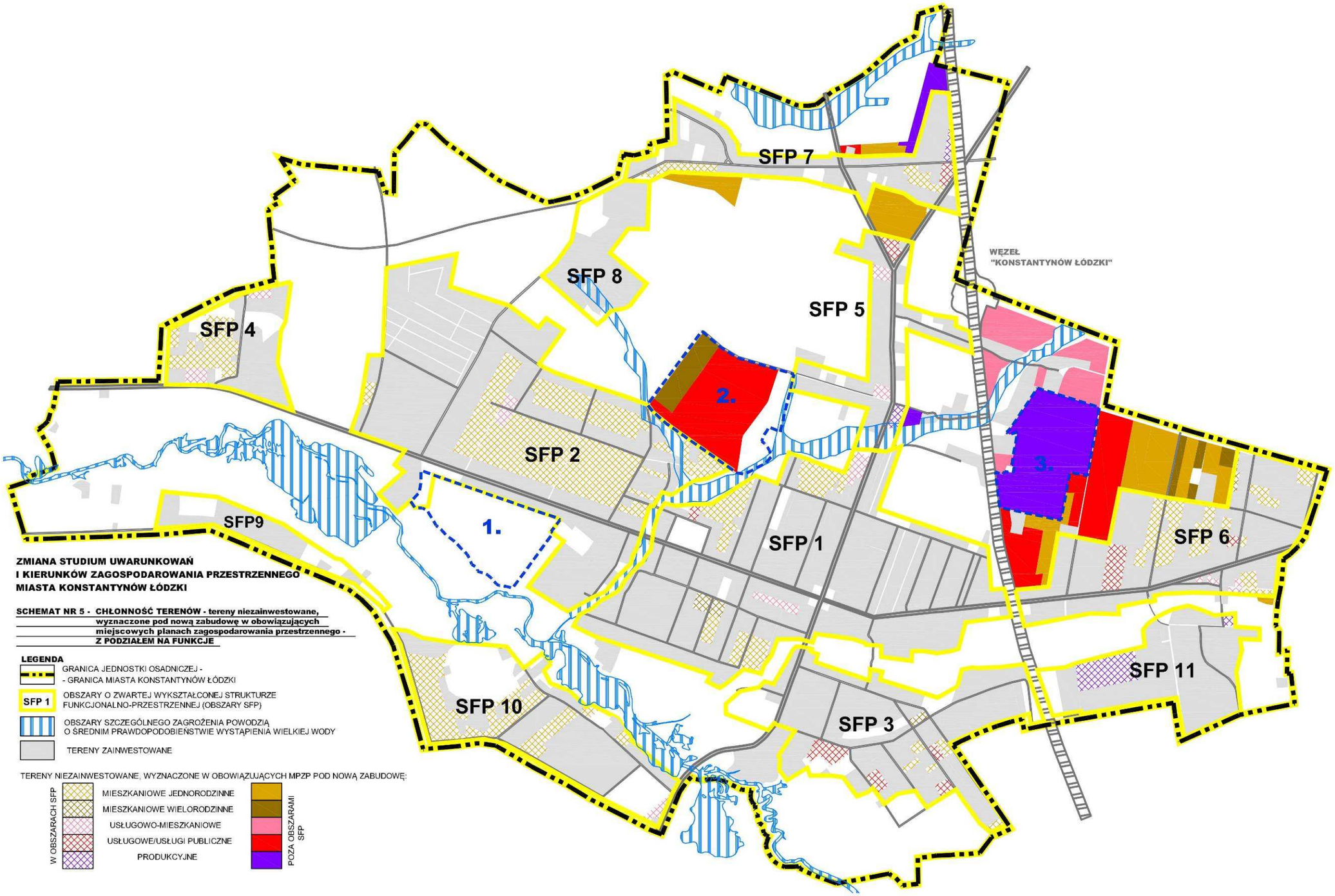
Granice terenów objętych zmianą Studium zostały zaznaczone na schematach Nr 3, 4, 5, 6 oraz oznaczone numerami 1, 2 i 3.

VII.2. Bilans terenów pod zabudowę wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych

Zgodnie z ustawą o rewitalizacji, w momencie przystąpienia do Studium…., należy przeprowadzić analizę chłonności terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod nową zabudowę oraz potrzeby rozwojowe jednostki osadniczej.

W tym celu, sporządzono bilans terenów przeznaczonych pod nową zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, aby określić chłonność tych terenów. Ponieważ zasięg obowiązujących planów miejscowych wykracza poza wyznaczone jednostki SFP, bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę został sporządzony w jednostce osadniczej Konstantynów Łódzki dla wyznaczonych obszarów SFP i poza nimi. Tereny przeznaczone pod nową zabudowę poza obszarami SFP to tereny niezainwestowane lub słabo zainwestowane, bez infrastruktury technicznej. Schemat Nr 4 zamieszczony na następnej stronie przedstawia strukturę i stopień zainwestowania terenów miasta Konstantynów Łódzki.


SFP 1
SFP 2
SFP 3
SFP 4
SFP 5
SFP 6
SFP 7
SFP 8
SFP9
SFP 10
SFP 11
1.
2.
3.
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI
SCHEMAT NR 4 - STRUKTURA ZAINWESTOWANIA JEDNOSTKI OSADNICZEJ
LEGENDA
GRANICA JEDNOSTKI OSADNICZEJ -
- GRANICA MIASTA KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI
SFP 1
OBSZARY O ZWARTEJ WYKSZTAŁCONEJ STRUKTURZE
FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ (OBSZARY SFP)
TERENY ZAINWESTOWANE
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
I ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
TERENY ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ
GRANICE ZMIANY STUDIUM


SFP 7
SFP 8
SFP 5
SFP 4
SFP 2
SFP 1
SFP 6
SFP 11
SFP 3
SFP 10
SFP9
1.
2.
3.
WĘZEŁ
"KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI"
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI
SCHEMAT NR 5 - CHŁONNOŚĆ TERENÓW - tereny niezainwestowane,
wyznaczone pod nową zabudowę w obowiązujących
miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego -
Z PODZIAŁEM NA FUNKCJE
LEGENDA
GRANICA JEDNOSTKI OSADNICZEJ -
- GRANICA MIASTA KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI
SFP 1
OBSZARY O ZWARTEJ WYKSZTAŁCONEJ STRUKTURZE
FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ (OBSZARY SFP)
OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
O ŚREDNIM PRAWDOPODOBIEŃSTWIE WYSTĄPIENIA WIELKIEJ WODY
TERENY ZAINWESTOWANE
TERENY NIEZAINWESTOWANE, WYZNACZONE W OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP POD NOWĄ ZABUDOWĘ:
W OBSZARACH SFP
MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE
MIESZKANIOWE WIELORODZINNE
USŁUGOWO-MIESZKANIOWE
USŁUGOWE/USŁUGI PUBLICZNE
PRODUKCYJNE
POZA OBSZARAMI SFP

Schemat Nr 5 "Chłonność terenów - tereny niezainwestowane wyznaczone pod nową zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego - z podziałem na funkcje" przedstawia strukturę terenów pod nową zabudowę na tle wyznaczonych obszarów SFP.

Funkcje terenów przypisane kolorom na schematach odpowiadają następującym symbolom w tabelach:

- MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- MU, UM – zabudowa mieszkaniowo-usługowa
- U – zabudowa usługowa
- Up – zabudowa usług publicznych
- P – zabudowa produkcyjna

Tabela 17. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ze szczegółowym podziałem na funkcje oraz stopień zainwestowania tych terenów w jednostce osadniczej Konstantynów Łódzki

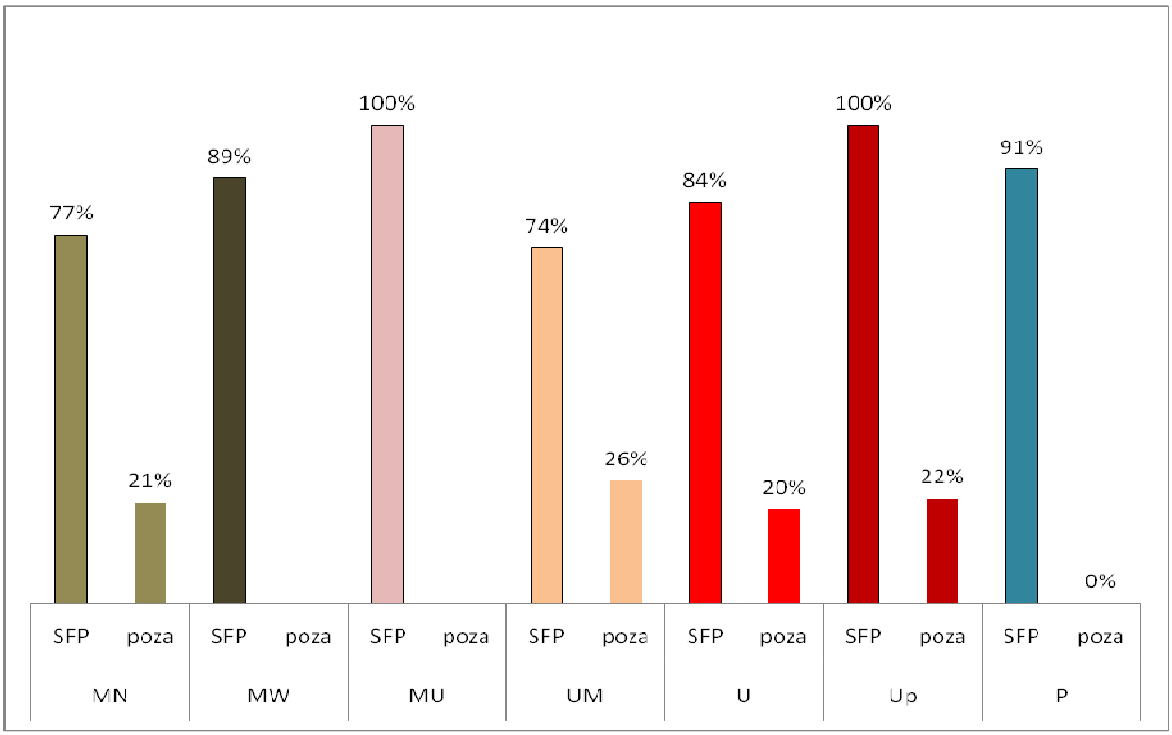
tereny	lokalizacja terenu w jednostce osadniczej	pow. terenów zainwest. (ha)	pow. terenów niezainwest. (ha)	razem (3+4) (ha)	wskaźnik konsumpcji w granicach SFP	wskaźnik konsumpcji poza SFP	wskaźnik konsumpcji w całej jednostce osadniczej
1	2	3	4	5	6	7	8
MN	w SFP	538,0	158,0	696,0	**77%**		
	poza SFP	13,0	49,0	62,0		**21%**	
	razem M	**551,0**	**207,0**	**758,0**			**73%**
MW	w SFP	32,0	4,0	36,0	**89%**		
	poza SFP	0,0	14,0	14,0		**0%**	
	razem MW	**32,0**	**18,0**	**50,0**			**65%**
MU	w SFP	27,0	0,0	27,0	**100%**		
	poza SFP	0,0	0,0	0,0		**-**	
	razem MU	**27,0**	**0,0**	**27,0**			**100%**
UM	w SFP	37,0	13,0	50,0	**74%**		
	poza SFP	9,0	26,0	35,0		**26%**	
	razem UM	**46,0**	**39,0**	**85,0**			**54%**
U	w SFP	73,0	14,0	87,0	**84%**		
	poza SFP	8,0	33,0	41,0		**20%**	
	razem U	**81,0**	**47,0**	**128,0**			**63%**
Up	w SFP	43,0	0,0	43,0	**100%**		
	poza SFP	10,0	35,0	45,0		**22%**	
	razem Up	**53,0**	**35,0**	**88,0**			**60%**
P	w SFP	109,0	11,0	120,0	**91%**		
	poza SFP	0,0	47,0	47,0		**0%**	
	razem P	**109,0**	**58,0**	**167,0**			**65%**
Wszystkie tereny		**899,0**	**404,0**	**1303,0**	**69,0%**		

Źródło: opracowanie własne

Bilans uwzględnia położenie analizowanych terenów względem wyznaczonych obszarów SFP i rozróżnia:

- tereny „zamknięte” w granicach SFP (tereny w dużym stopniu zainwestowania, 77-100%)
- tereny nie objęte granicami SFP (nowe tereny przeznaczone w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę w niewielkim stopniu zainwestowane 0-26%)

Wykres 13. Stopień zainwestowania terenów pod zabudowę z podziałem na funkcje, z uwzględnieniem lokalizacji terenów względem SFP



Źródło: opracowanie własne

Większość terenów przeznaczonych pod nową zabudowę mieszkaniową w obowiązujących mpzp jest położonych w granicach jednostek SFP i w naturalny sposób wypełnia „luki" w istniejącej zabudowie. Wyjątek stanowią tereny położone na północ od obszaru SFP 6, które ze względu na niski wskaźnik zainwestowania i brak infrastruktury technicznej nie zostały włączone do obszaru SFP 6.

W obowiązujących planach miejscowych, tereny przeznaczone pod nową zabudowę mieszkaniową zajmują powierzchnię ok. 225 ha, w tym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ok. 207 ha, tereny pod nową zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - 18 ha.

Powstanie trasy S-14 i węzła komunikacyjnego „Konstantynów Łódzki" stwarza warunki do powstania wzdłuż tej trasy terenów produkcyjno-usługowych. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które przeznaczają nowe tereny pod zabudowę usługową i produkcyjną obejmują zasadniczo tereny położone poza obszarami SFP, głównie wzdłuż drogi S-14, na odcinku od drogi wojewódzkiej Nr 710 na północ do granicy miasta. W obowiązujących planach miejscowych pod nową zabudowę produkcyjną przeznaczono 58,0 ha, a pod nową zabudowę usługową - 121 ha.

Tabela 18 przedstawia bilans terenów pod zabudowę zgeneralizowany do trzech funkcji podstawowych: mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej.

Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej stanowią 68% całej zabudowy miasta. Zabudowa mieszkaniowa jest często łączona z funkcją usługową, która stanowi ok. 20% istniejącej zabudowy. Zabudowa przemysłowa występuje kompleksowo głównie w południowo-wschodniej części miasta i punktowo na pozostałym obszarze miasta, również w centrum i stanowi 12% całej zabudowy (Tabela 18, kol. 9).

W obowiązujących planach miejscowych, tereny niezainwestowane przeznaczone pod nową zabudowę mieszkaniową stanowią 56%, pod nową zabudowę usługową stanowią 30%,

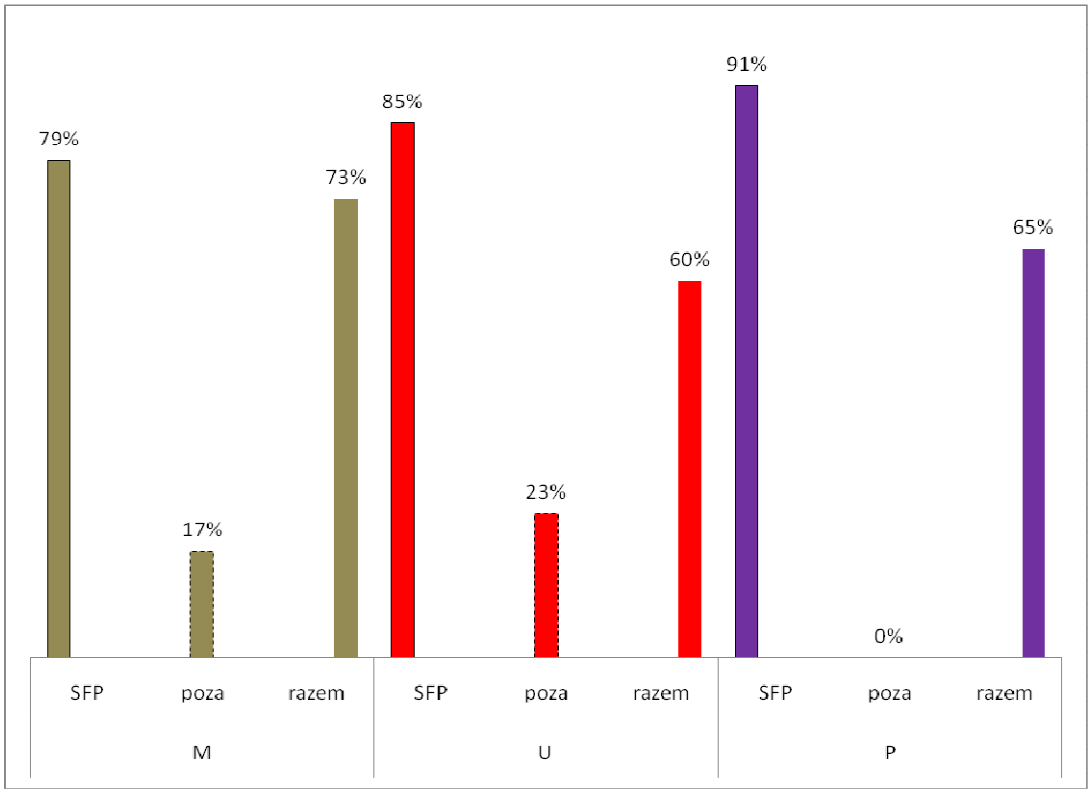
a tereny pod nową zabudowę produkcyjną stanowią 14% wszystkich terenów przeznaczonych pod nową zabudowę (Tabela 20, kol. 10).

Tabela 18. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego z podziałem na podstawowe funkcje (mieszkaniową, usługową i produkcyjną) oraz stopień ich konsumpcji w jednostce osadniczej Konstantynów Łódzki

	lokalizacja terenu względem SFP	pow. terenów zainwest. (ha)	pow. terenów niezainwest. (ha)	pow. terenów (3+4)	wskaźnik konsumpcji w granicach wszystkich SFP	wskaźnik konsumpcji poza SFP	wskaźnik konsumpcji w całej jednostce osadniczej	% udział funkcji w całej **istniejącej** zabudowie	% udział funkcji w całej **nowej** zabudowie
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
M	SFP	597,0	162,0	759,0	**79%**				
	poza	13,0	63,0	76,0		**17%**			
	razem M	**610,0**	**225,0**	**835,0**			**73%**	**68%**	**56%**
U	SFP	153,0	27,0	180,0	**85%**				
	poza	27,0	94,0	121,0		**23%**			
	razem U	**180,0**	**121,0**	**301,0**			**60%**	**20%**	**30%**
P	SFP	109,0	11,0	120,0	**91%**				
	poza	0,0	47,0	47,0		**0%**			
	razem P	**109,0**	**58,0**	**167,0**			**65%**	**12%**	**14%**
wszystkie tereny		**899,0**	**404,0**	**1303,0**		**69%**		**100%**	**100%**

Źródło: opracowanie własne

Wykres 14. Stopień zainwestowania terenów pod zabudowę z podziałem na podstawowe funkcje, z uwzględnieniem lokalizacji terenów względem SFP



Źródło: opracowanie własne

Szacuje się, że na obszarze całego miasta (w granicach jednostki osadniczej) jest skonsumowanych 69% wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę (Tabela 18 kol. 8), z czego tereny o funkcji mieszkaniowej (M) są skonsumowane (w obszarach SFP i poza nimi)

na poziomie ok. 73%, o funkcji usługowej (U) na poziomie ok. 60%, o funkcji produkcyjnej (P) na poziomie ok. 65%. To dobre wskaźniki zainwestowania, a w obszarach SFP bardzo dobre (M - 79%, U – 85%, P – 91%). Jednak wprowadzenie nowych terenów pod zabudowę musi być celowe i powinno odpowiadać potrzebom mieszkańców danego terenu.

W całym mieście Konstantynów Łódzki, zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, tereny budowlane niezainwestowane zajmują 404 ha, w tym 225 ha przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową, 121 ha pod zabudowę usługową i 58 ha pod zabudowę produkcyjną.

VII.3. Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę

W celu dalszego, planowego rozwoju miasta niezbędnym jest określenie istniejącej chłonności terenów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod rożne funkcje oraz zestawienie ich z prognozowanym zapotrzebowaniem.

Zgodnie z wytycznymi znowelizowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należy porównać zapotrzebowanie na nową zabudowę z chłonnością terenów. Analiza powinna być przeprowadzona w podziale na funkcje zabudowy.

W granicach jednostki osadniczej (obszar miasta Konstantynów Łódzki) należy oszacować chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej analizując w ich granicach tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych. Oszacowanie chłonności polega na określeniu liczby wolnych od zabudowy terenów w granicach obszarów SFP, wyposażonych w sieć infrastruktury technicznej, układ drogowy i infrastrukturę społeczną. Chłonność ta jest wyrażana w m^2 powierzchni użytkowej nowej zabudowy z podziałem na funkcje: mieszkaniową, usługową i produkcyjną.

W przypadku, gdy chłonność terenów przekracza maksymalne zapotrzebowanie - w Studium nie można wyznaczyć nowych terenów pod zabudowę, położonych poza granicami obszarów SFP. W sytuacji, gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę jest większe od chłonności terenów - należy zbilansować prognozowane zapotrzebowanie, a następnie można uzupełnić projekt studium o nowe tereny pod zabudowę.

Wartość chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę należy traktować orientacyjnie, ze świadomością, iż o rzeczywistym „obciążeniu” terenu decyduje przede wszystkim jego faktyczne zainwestowanie. W okresie kierunkowym, jak i perspektywicznym nie dochodzi do sytuacji pełnego wykorzystania terenu przeznaczonego pod zabudowę.

Ma na to wpływ m.in. powstawanie działek o większej powierzchni, niż minimalny “normatyw” określony w mpzp, jak również nie osiąganie przez zabudowę maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy. Wynika to m.in. z braku możliwości wydzielenia samodzielnej działki ze względów powierzchniowych, geometrycznych oraz z uwagi na dotychczasowy stopień zagospodarowania, jak również z indywidualnych potrzeb mieszkańców (np. chęć posiadania większej nieruchomości).

VII.3.1. Chłonność terenów o funkcji mieszkaniowej wyznaczonych w obowiązujących mpzp

Zgodnie z art. 10 ust. 5 p. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę należy oszacować w metrach kwadratowych powierzchni użytkowej. Aby połączyć chłonność niezainwestowanych terenów mieszkaniowych z wynikami prognozy demograficznej, chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oszacowano również w liczbie przyszłych mieszkańców.

Wstępne oszacowanie chłonności terenów

Wstępne oszacowanie chłonności niezainwestowanych terenów pod zabudowę mieszkaniową zostało oparte na danych statystycznych. Według danych BDL (2014 rok):

- powierzchnia użytkowa mieszkań w Konstantynowie Łódzkim – 503919 m^2
- tereny zainwestowane o funkcji mieszkaniowej – 586,2 ha, tj. 5862000 m^2
- liczba ludności – 17857
- przeciętna pow. użytkowa przypadająca na 1 osobę – 28,2m^2/os., przyjęto 30m^2/os.

Z tych danych wynika, że całkowita powierzchnia użytkowa mieszkań stanowi w przybliżeniu 12% terenów zainwestowanych o funkcji mieszkaniowej.

Tabela 19. Tereny pod nową zabudowę mieszkaniową wyznaczone w mpzp

	lokalizacja terenu względem SFP	pow. terenów zainwest. (ha)	pow. terenów niezainwest. (ha)	razem (3+4)
1	2	3	4	5
M	SFP	597,0	162,0	759,0
	poza	13,0	63,0	76,0
	Ogółem	**610,0**	**225,0**	**835,0**

Źródło: opracowanie własne

Gdyby parametry nowej zabudowy w planach miejscowych powielały charakter istniejącej zabudowy, w analizie należałoby przyjąć 12% udział powierzchni użytkowej nowej zabudowy w powierzchni terenów pod nową zabudowę.

Chłonność terenów o funkcji mieszkaniowej na obszarze Konstantynowa Łódzkiego, tylko w granicach obszarów SFP (pow. terenów niezainwestowanych - Tabela 19, kol. 4) została oszacowana przy następujących założeniach:

- tereny pod nową zabudowę mieszkaniową – 162,0 ha, tj. 1620000 m^2
- pow. użytkowa nowej zabudowy – 12%*1620000 m^2 = 194400 m^2
- przyjęto, że w nowej zabudowie jednorodzinnej, na 1osobę będzie przypadało 30 m^2,
- liczba nowych mieszkańców – 194400 m^2/30 m^2/os.= 6480 osób

Odpowiadałoby to wskaźnikowi gęstości zaludnienia równego 40os./ha

162,0 ha * 40os./ha = 6480 osób

Biorąc jednak pod uwagę to, że charakter nowej zabudowy mieszkaniowej (głównie jednorodzinnej poza obszarem śródmiejskim) będzie raczej odpowiadał niższemu wskaźnikowi gęstości zaludnienia, do analizy chłonności demograficznej terenów w obszarach SFP przyjęto wskaźnik 30os./ha.

162,0 ha * 30os./ha = 4860 osób

Po zrealizowaniu całej nowej zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w granicach obszarów SFP, liczba ludności może się zwiększyć o 4900 osób.

Poza obszarami SFP, w obowiązujących planach miejscowych wyznaczono pod nową zabudowę 63ha. Dla tych terenów przyjęto wskaźnik gęstości zaludnienia równy 25os./ha. Chłonność demograficzna tych terenów wyniesie:

63ha*25os./ha=1575 osób, przyjęto 1600 osób

Po zrealizowaniu całej nowej zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową poza obszarami SFP, liczba ludności może się zwiększyć o 1600 osób.

1600+4900=6500 osób

Chłonność demograficzną wszystkich nowych terenów wyznaczonych w obowiązujących planach pod zabudowę mieszkaniową oszacowano więc na 6500 osób.

Oszacowanie chłonności terenów z uwzględnieniem wskaźników intensywności zabudowy określonych w mpzp

W tym podejściu do oszacowania chłonności terenów mieszkaniowych, przyjęto następujące założenia:

- powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę została pomniejszona o 10% na układ drogowy,
- powierzchnia terenów niezainwestowanych została pomniejszona o 30% (powstawanie działek większych od minimalnej powierzchni zapisanej w planie),
- maksymalna powierzchnia użytkowa brutto (na wszystkich kondygnacjach) została obliczona jako iloczyn powierzchni terenu i maksymalnego współczynnika intensywności zabudowy,
- maksymalna powierzchnia użytkowa netto to maksymalna powierzchnia użytkowa brutto *pomniejszona* o powierzchnię konstrukcji, budynków gospodarczych i garaży oraz powierzchnię funkcji towarzyszącej wyrażonej w procentach:
  - 40% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - 20% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- w jednym budynku mieszkalnym (mieszkaniu) będą mieszkały 3 osoby.

Tabela 20. Powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 budynek mieszkalny

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
pow. użytkowa	4 209	6 698	5 104	8 397	6 973	6 337	7 072	9 900	9 415
liczba budynków	27	40	36	47	43	37	39	62	62
m2/1budynek	156	167	142	179	162	171	181	160	152
średnia pow. budynku	163								

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Bazy Danych Lokalnych

Zgodnie z BDL, na terenie Konstantynowa Łódzkiego w latach 2006-2015 oddano do użytku 393 budynki mieszkalne. Z liczby budynków i całkowitej powierzchni użytkowej budynków oddawanych w kolejnych latach, otrzymamy średnią powierzchnię budynku mieszkalnego – 163 m^2, przyjęto do analizy 16 0m^2.

Tabela 21. Chłonność terenów pod nową zabudowę mieszkaniową wyrażona w liczbie mieszkańców

funkcja	pow. terenów niezainwest. (ha)	pow. terenów niezainwest. (m^2)	redukcja o 10% na komunikację (m^2)	redukcja o 30% uwzględniająca powstawanie większych działek (m^2)	uwzględnienie wskaźnika intensywności zabudowy 0,3 dla MN 1,0 dla MW (m^2)	redukcja ze względu na konstrukcję i zabudowę towarzyszącą (m^2)	szacowana liczba mieszkań	szacowana liczba mieszkańców (x3osoby)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
MN	**207**	2070000	1863000	1304100	391230	234738	1467	4401
MW	**18**	180000	162000	126000	126000	100800	630	1890
Ogółem	**225**	**2250000**	**2025400**	**1430100**	**517230**	**335538**	**2097**	**6291**

Źródło: opracowanie własne

Ogółem, w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową około 225 ha. Chłonność tych terenów oszacowano na 340 tys. m^2 powierzchni użytkowej.

W tym wariancie, chłonność nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową w liczbie nowych mieszkańców wyniesie ok. 6300.

Do dalszych obliczeń przyjęto 6300 mieszkańców.

Z analizy salda migracji, w której uwzględniono specyfikę gminy miejskiej, jej rozwój i plany rozwoju infrastruktury społecznej, można przyjąć optymistycznie 3500 osób.

6300/3500 = 1,8

z czego ok. 4900 w obszarach SFP

4900/3500 = 1,4

Z bilansu niezainwestowanych terenów mieszkaniowych wyznaczonych w obowiązujących MPZP wynika, że chłonność terenów zawartych w obszarach SFP przewyższa zapotrzebowanie ludności Konstantynowa Łódzkiego na mieszkania do 2045 roku. Chłonność demograficzną wszystkich nowych terenów wyznaczonych w obowiązujących planach pod zabudowę mieszkaniową oszacowano na 6300 osób. Liczba ta prawie dwukrotnie przewyższa optymistycznie prognozowany wzrost liczby mieszkańców.

Chłonność terenów pod zabudowę mieszkaniową wyrażoną w m^2 pow. użytkowej (340 tys. m^2 p.uż.), należy porównać z zapotrzebowaniem na tę zabudowę wyrażoną w m^2 pow. użytkowej w perspektywie maksymalnie 30 lat.

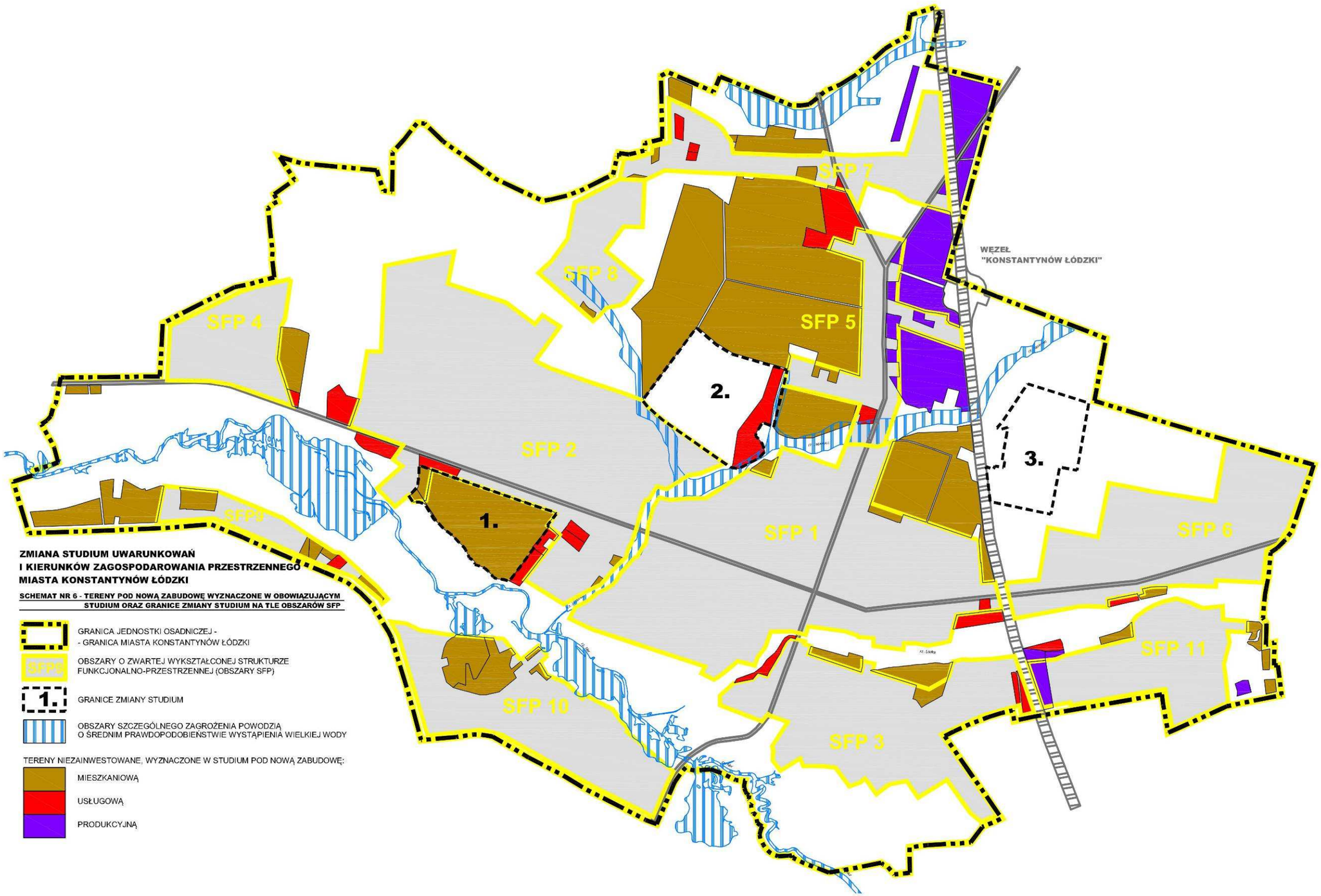
Ponieważ, zgodnie z wyżej podanymi założeniami do analizy:

- w jednym budynku mieszkalnym będą mieszkały 3 osoby
- średnia pow. budynku mieszkalnego – 160 m^2

przyjęto, że na 1 osobę przypadnie 50 m^2 p.uż.

Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową (3500*50=175000) wynosi 175 tys. m^2 p.uż. i nie przekracza chłonności terenów niezainwestowanych (340 tys. m^2 p.uż.) przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w obowiązujących planach miejscowych.

Podsumowanie: Nie można lokalizować nowej zabudowy mieszkaniowej w Studium poza obszarami o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarami objętymi obowiązującymi planami miejscowymi, ponieważ (zgodnie z art. 10 ust. 5 p. 4a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), zapotrzebowanie na nową zabudowę (175 tys. m^2 p.uż.) nie przekracza chłonności terenów niezainwestowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (340 tys. m^2 p.uż.).


SFP 7
SFP 8
SFP 4
SFP 5
WĘZEŁ
"KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI"
2.
SFP 2
3.
1.
SFP 1
SFP 6
SFP 11
SFP 10
SFP 3
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI
SCHEMAT NR 6 - TERENY POD NOWĄ ZABUDOWĘ WYZNACZONE W OBOWIĄZUJĄCYM STUDIUM ORAZ GRANICE ZMIANY STUDIUM NA TLE OBSZARÓW SFP
GRANICA JEDNOSTKI OSADNICZEJ -
- GRANICA MIASTA KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI
OBSZARY O ZWARTEJ WYKSZTAŁCONEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ (OBSZARY SFP)
GRANICE ZMIANY STUDIUM
OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ O ŚREDNIM PRAWDOPODOBIEŃSTWIE WYSTĄPIENIA WIELKIEJ WODY
TERENY NIEZAINWESTOWANE, WYZNACZONE W STUDIUM POD NOWĄ ZABUDOWĘ:
MIESZKANIOWĄ
USŁUGOWĄ
PRODUKCYJNĄ

VII.3.2. Chłonność terenów o funkcji mieszkaniowej wyznaczonych w Studium przyjętym Uchwałą Nr LI/389/14 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 30 października 2014 r.

Z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w obowiązujących mpzp wynika, że nie wolno lokalizować w Studium nowej zabudowy mieszkaniowej poza wyznaczonymi obszarami o zwartej strukturze funkcjonalno- -przestrzennej i poza obszarami objętymi planami miejscowymi. Jednak, uchwalenie aktualnie obowiązującego Studium nastąpiło przed dniem 9 października 2015r., kiedy weszła w życie Ustawa „o rewitalizacji" i wprowadziła zmiany w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, m.in. obowiązek sporządzania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Aktualnie obowiązujące Studium było opracowywane bez takiego bilansu.

I tak, w aktualnie obowiązującym Studium zostały wyznaczone następne tereny pod nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną poza obszarami SFP. Całkowita powierzchnia tych terenów wynosi 300 ha. Schemat Nr 6 przedstawia tereny wyznaczone pod nową zabudowę w aktualnie obowiązującym Studium

Chłonność tych terenów w m^2 p.uż., uwzględniająca 12% udział pow. użytkowej w powierzchni terenów pod zabudowę (oszacowanie zgodnie z założeniami w p. VII.3.1) wyniesie 360 tys. m^2 p.uż.:

$3000000m^2*12\%=360000m^2$ p.uż.

Do analizy chłonności terenów położonych poza obszarami SFP przyjęto niski wskaźnik gęstości zaludnienia równy 25os./ha.

300ha*25os./ha=7500 osób

Wszystkie nowe tereny mieszkaniowe wyznaczone w mpzp i Studium są w stanie przyjąć 13800 mieszkańców (6300+7500), tzn. liczbę ludności stanowiącą prawie 80% obecnego stanu mieszkańców Konstantynowa Łódzkiego. Chłonność tych terenów prawie 4-krotnie przewyższa zapotrzebowanie ludności Konstantynowa Łódzkiego na tereny mieszkaniowe do 2045 roku.

Podsumowanie: W Zmianie Studium nie można wyznaczyć nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową.

VII.3.3. Chłonność terenów o funkcji mieszkaniowej po zmianie Studium

Projekt zmiany Studium w żadnym z trzech obszarów, których dotyczy zmiana *nie przewiduje wprowadzenia nowych terenów mieszkaniowych.* W granicach obszaru 1 zmianie ulega funkcja terenu przeznaczonego pod zabudowę o pow. 7,6 ha, z mieszkaniowej na usługową. Wprowadzona zmiana spowoduje zmniejszenie chłonności nowej zabudowy mieszkaniowej dodanej w aktualnie obowiązującym Studium o 10 tys. m^2 powierzchni użytkowej (z jednoczesnym zwiększeniem pow. użytkowej nowej zabudowy usługowej (p. VII.3.6).

VII.3.4. Chłonność terenów produkcyjnych i usługowych wyznaczonych w obowiązujących mpzp

W przypadku zabudowy o funkcji innej niż mieszkaniowa niemożliwe jest bezpośrednie przełożenie prognoz demograficznych na zapotrzebowanie na nową zabudowę. W celu oszacowania zapotrzebowania na tereny usługowe, produkcyjne i aktywności gospodarczej wzięto pod uwagę również stopień konsumpcji terenów o takiej samej funkcji wyznaczonych w miejscowych planach oraz uwarunkowania rozwoju wynikające z lokalizacji, uzbrojenia, układu komunikacyjnego oraz środowiska przyrodniczego.

W mieście Konstantynów Łódzki, tereny przeznaczone pod zabudowę usługową stanowią 23% wszystkich terenów budowlanych i są zainwestowane w granicach SFP w 85%. Do zainwestowania pozostało jeszcze 121,0 ha terenów pod usługi, głównie poza obszarami SFP.

Tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną stanowią ok. 13% wszystkich terenów budowlanych i są zainwestowane w granicach SFP w 91%. Do zainwestowania pozostało jeszcze 58,0 ha terenów pod zabudowę produkcyjną, głównie poza obszarami SFP.

W obowiązujących planach miejscowych tereny pod nową zabudowę usługową i produkcyjną zostały zlokalizowane wzdłuż projektowanej trasy S-14, w pobliżu węzła komunikacyjnego „Konstantynów Łódzki".

Tabela 22. Bilans terenów pod nową zabudowę usługową i produkcyjną wyznaczone w mpzp

Funkcja terenu	lokalizacja terenu względem SFP	pow. terenów zainwest. (ha)	pow. terenów niezainwest. (ha)	razem (3+4)
1	2	3	4	5
U	SFP	153,0	27,0	180,0
	poza	27,0	94,0	121,0
	Razem	**180,0**	**121,0**	**301,0**
P	SFP	109,0	11,0	120,0
	poza	0,0	47,0	47,0
	Razem	**109,0**	**58,0**	**167,0**

Źródło: opracowanie własne

Założenia do oszacowania chłonności terenów usługowych i produkcyjnych:

- powierzchnia terenów niezainwestowanych przeznaczonych pod zabudowę została pomniejszona o 25% (pow. na realizację układu komunikacyjnego, parkingów, oraz sieci infrastruktury technicznej)
- maksymalna powierzchnia użytkowa brutto to iloczyn pow. zabudowy (zredukowana o 25%) i wskaźnika intensywności zabudowy
- maksymalna powierzchnia użytkowa netto to maksymalna powierzchnia użytkowa brutto *pomniejszona* o powierzchnię konstrukcji – 10%.

Id: 9DF259DD-4B8B-4EE4-9F05-1C8BF9ADC6E0. Podpisany

Tabela 23. Chłonność terenów o funkcji usługowej i produkcyjnych wyznaczonych w obowiązujących mpzp

Funkcja terenu	lokalizacja terenu względem SFP	pow. terenów niezainwest. (ha)	pow. terenów niezainwest. zredukowana o 25% (komunikacja) (m^2)	wskaźnik intensywności zabudowy	pow. użytkowa brutto (m^2)	pow. użytkowa netto (m^2)
1	2	3	4	5	6	7
U	w SFP	27,0	202500	0,8	162000	145800
	poza SFP	94,0	705000	0,8	564000	507600
	Razem U	**121,0**	**907500**	**0,8**	**726000**	**653400**
P	w SFP	11,0	82500	1,0	82500	74250
	poza SFP	47,0	352500	1,0	352500	317250
	Razem P	**58,0**	**435000**	**1,0**	**435000**	**391500**

Źródło: opracowanie własne

Oszacowano, że chłonność terenów pod nową zabudowę usługową wynosi 650 tys. m^2 p.uż., a pod nową zabudowę produkcyjną prawie 390 tys. m^2 p.uż. Łączna chłonność wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno-usługową w obowiązujących mpzp wynosi ponad 1 mln m^2 p.uż.

VII.3.5. Chłonność terenów produkcyjnych i usługowych wyznaczonych w Studium przyjętym Uchwałą Nr LI/389/14 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 30 października 2014 r.

W aktualnie obowiązującym Studium, które zostało uchwalone przed wejściem w życie Ustawy o rewitalizacji, pod zabudowę usługową i produkcyjną zostały przeznaczone tereny po wschodniej stronie projektowanej trasy S-14, w pobliżu węzła „Konstantynów Łódzki". Schemat Nr 6 przedstawia tereny wyznaczone pod zabudowę w aktualnie obowiązującym Studium.

Tabela 24. Chłonność terenów o funkcji usługowej i produkcyjnej wyznaczonych w aktualnie obowiązującym Studium

	lokalizacja terenu względem SFP	pow. terenów niezainwest. (ha)	pow. terenów niezainwest. zredukowana o 25% (komunikacja) (ha)	wskaźnik intensywności zabudowy	pow. użytkowa brutto (m^2)	pow. użytkowa netto (m^2)
1	2	3	4	5	6	7
U	w SFP	12,0	90000	0,8	72000	64800
	poza SFP	35,0	262500	0,8	210000	189000
	Razem	**47,0**	**352500**	**0,8**	**282000**	**253800**
P	w SFP	9,0	67500	1,0	67500	60750
	poza SFP	60,0	450000	1,0	450000	405000
	Razem	**69,0**	**517500**	**1,0**	**517500**	**465750**

Źródło: opracowanie własne

Chłonność terenów pod nową zabudowę usługową wynosi ok. 250 tys. m^2 p.uż., a pod nową zabudowę produkcyjną ok. 470 tys. m^2 p.uż. Łączna chłonność wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno-usługową w aktualnie obowiązującym Studium wynosi ok. ponad 720 m^2 p.uż. Większość terenów pod nową zabudowę produkcyjno-usługową została wyznaczona poza obszarami SFP zajmując łączną powierzchnię 95 ha.

VII.3.6. Chłonność terenów produkcyjnych i usługowych po zmianie Studium

Projekt zmiany Studium w żadnym z trzech obszarów objętych zmianą *nie przewiduje wprowadzenia nowych terenów usługowych i produkcyjnych.* Zmianie ulegają jedynie funkcje terenów przeznaczonych pod zabudowę w aktualnie obowiązującym Studium.

Obszar 1 jest położony poza obszarem SFP. Zmiana polega na zmianie przeznaczenia części obszaru 1 (o pow. 5 ha) z terenów pod zabudowę mieszkaniową na tereny pod zabudowę usługową.

Wprowadzona zmiana spowoduje:
- zmniejszenie chłonności nowych terenów mieszkaniowych poza obszarami SFP - p.VII.3.3.
- zwiększenie chłonności nowych terenów usługowych poza obszarami SFP o 40000m^2 p.uż.

Obszar 2 jest położony poza obszarem SFP. Zmiana polega na przywróceniu części terenu przeznaczenia zapisanego w obowiązującym planie (poz. 12 w tabeli 17). I tak, teren o pow. 10ha, z przeznaczeniem pod zabudowę usług centrotwórczych – UPc, zmieni się w teren zieleni parkowej – ZP, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym. Zmiana ta jest zgodna z potrzebami rozwojowymi gminy i obowiązującym planem.

Wprowadzona zmiana spowoduje zmniejszenie chłonności nowych terenów usługowych (poza SFP) o około 60000m^2 p.uż.

Obszar 3 jest położony poza obszarem SFP. Zmiana polega na zmianie parametrów wysokościowych zabudowy produkcyjnej na tym obszarze, wynikających z parametrów technologicznych produkcji. Zmiana ta nie ma wpływu na chłonność terenów pod nową zabudowę produkcyjną (dla tego obszaru opracowywana jest zmiana planu miejscowego).

VII.3.7. Łączna chłonność terenów mieszkaniowych, produkcyjnych i usługowych po zmianie Studium

W projekcie zmiany Studium nie wyznaczane są żadne nowe tereny pod zabudowę, zmianie ulega jedynie funkcja terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązującym planie i w aktualnie obowiązującym Studium. Zmianie ulega bilans terenów pod nową zabudowę i ich chłonność. W wyniku zmiany Studium chłonność terenów mieszkaniowych zmaleje o ok. 10 tys. m^2 p.uż. (zmiana w obszarze 1), terenów usługowych zmniejszy się o ok. 20 tys. m^2 p.uż. (zmiana w obszarze 1 i 2), a terenów produkcyjnych nie ulegnie zmianie.

Tabela 25. Chłonność terenów o funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej zgodnie z obowiązującymi mpzp, aktualnie obowiązującym Studium i po zmianie Studium

Funkcja terenu	Chłonność terenów pod zabudowę (tys. m^2 p.uż.)			
	w obowiązujących mpzp	w aktualnie obowiązującym Studium	po zmianie Studium	Razem
1	2	3	4	5
Zabudowa mieszkaniowa	340	360	- 10	690
Ogółem zabudowa mieszkaniowa				**690**
Zabudowa usługowa	650	250	-20	880
Zabudowa produkcyjna	390	470	0	860
Ogółem zabudowa produkcyjno-usługowa				**1840**

Źródło: opracowanie własne

VIII. Analiza możliwości realizacji zadań własnych przez miasto Konstantynów Łódzki

VIII.1. Analiza kosztów realizacji infrastruktury technicznej

VIII.1.1. Analiza kosztów realizacji infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych

W analizie przyjęto, że wszyscy mieszkańcy Konstantynowa Łódzkiego na terenach „zamkniętych" w granicach obszarów SFP mają dostęp do wodociągów. Drogi gminne mają łączną długość 75,3 km, z czego 60% posiada nawierzchnię gruntową. Długość kanalizacji sanitarnej wynosi około 0,6 długości istniejącej sieci wodociągów.

Realizacja pełnej infrastruktury w obszarach SFP wymaga realizacji nawierzchni utwardzonej na 30 km dróg, jak również realizacji dodatkowych 25 km kanalizacji sanitarnej.

Wszystkie tereny pod nową zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjną, wyznaczone poza wyodrębnionymi obszarami SFP wymagają uzbrojenia w drogi o utwardzonej nawierzchni, sieć wodociągową i kanalizację sanitarną.

Założenia i koszty wskaźnikowe przyjęte do oszacowania kosztów realizacji infrastruktury technicznej:

- Założenia realizacji infrastruktury technicznej:
  - powierzchnia gminnego układu drogowego będzie stanowiła 10% powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i 3% powierzchni terenów produkcyjno-usługowych,
  - minimalna szerokość dróg – 10m w liniach rozgraniczających,
  - wodociąg realizowany w całym układzie komunikacyjnym,
  - długość kanalizacji sanitarnej równa długości realizowanego wodociągu.
- Koszty wskaźnikowe w zł/mb:
  - wodociąg: ok. 400 zł/mb,
  - kanalizacja: ok 900 zł/mb,
  - koszt realizacji drogi wraz z wykupem gruntu – 1000zł/mb.

<u>Realizacja infrastruktury technicznej w granicach obszarów SFP:</u>

W obszarach SFP należy zrealizować 30 km dróg i 25 km sieci kanalizacji sanitarnej.

Koszt realizacji dróg (w mln zł)
30000mb*1000zł/mb/1000000= 30 mln zł

Koszt realizacji kanalizacji sanitarnej (w mln zł)
25000mb*900zł/mb/1000000= 22 mln zł

Koszt realizacji pełnego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną w granicach obszarów SFP wyniesie 52 mln zł (drogi 30 mln zł i kanalizacja sanitarna 22 mln zł) – zestawienie w tabeli Nr 28.

<u>Tereny przeznaczone pod nową zabudowę mieszkaniową (poza SFP) o pow. 100 ha:</u>

100ha*10000m^2/ha*10%= 100000m^2 powierzchni dróg
100000m^2/10m=10000mb dróg, wodociągów, sieci kanalizacji sanitarnej

Koszt realizacji dróg (w mln zł)
10000mb*1000zł/mb/1000000= 10 mln zł

Koszt realizacji wodociągów i kanalizacji sanitarnej
(10000mb*400zł/mb+10000mb*900zł/mb)/1000000= 4 mln zł + 9 mln zł=13 mln zł

Koszt realizacji infrastruktury technicznej na terenach mieszkaniowych o pow. 100 ha (poza SFP) wyniesie 23 mln zł (w tym, drogi 10 mln zł, wodociągi 4 mln zł, kanalizacja sanitarna 9 mln zł) – zestawienie w tabeli Nr 28.

Tereny przeznaczone pod nową zabudowę produkcyjno-usługową (poza SFP) o pow. 150 ha

150ha*10000m^2/ha*3%= 45000m^2 powierzchni dróg
45000m^2/10m=4500mb dróg, wodociągów, sieci kanalizacyjnej

Koszt realizacji dróg
4500mb*1000zł/mb = 4500000zł=4,5 mln zł, przyjęto 5 mln zł

Koszt realizacji wodociągów i kanalizacji sanitarnej
(4500mb*400zł/mb+4500mb*900zł/mb)/1000000= 2 mln zł + 4 mln zł = 6 mln zł

Koszt realizacji infrastruktury technicznej na terenach produkcyjno-usługowych o pow. 150 ha (poza SFP) wyniesie ok. 11 mln zł (w tym, drogi 5 mln zł, wodociągi 2 mln zł, kanalizacja sanitarna 4 mln zł) – zestawienie w tabeli Nr 26.

W tabeli Nr 26 symbolem M oznaczono tereny mieszkaniowe, a symbolem PU tereny produkcyjno-usługowe.

Tabela 26. Zestawienie kosztów zadań własnych realizowanych z budżetu miasta Konstantynów Łódzki, wynikających z ustaleń obowiązujących mpzp

	pow. terenów pod nową zabudowę (m^2)	pow. nowego układu drogowego (m^2)	długość nowych dróg gminnych (mb)	wskaźniki kosztowe realizacji infrastruktury (zł/mb)			koszt realizacji infrastruktury (mln zł)			ogółem koszty zadań własnych Miasta (mln zł)
				drogi	wodociągi	kanalizacja sanitarna	drogi	wodociągi	kanalizacja sanitarna	
uzupełnienie uzbrojenia w SFP			25000	0	0	900	30	0	22	**52**
M poza SFP	1000000	100000	10000	1000	400	900	10	4	9	**23**
PU poza SFP	1500000	45000	4500	1000	400	900	5	2	4	**11**
MPZP razem	**2500000**	**145000**	**14500**	**1000**	**400**	**900**	**45**	**6**	**35**	**86**

Źródło: opracowanie własne

Łączny koszt zadań własnych realizowanych przez gminę wyniesie 86 mln zł (drogi – 45 mln zł, wodociągi – 6 mln zł, kanalizacja sanitarna 35 mln zł).

VIII.1.2. Analiza kosztów jakie musi ponieść gmina na uzbrojenie nowych terenów wyznaczonych w aktualnie obowiązującym Studium

Aby zrealizować założenia polityki planistycznej wynikające z uchwalenia aktualnie obowiązującego Studium (Uchwała Nr LI/389/14 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 30 października 2014 r.) miasto musi sfinansować budowę dróg oraz sieci kanalizacji sanitarnej na terenach wyznaczonych pod nową zabudowę. Tereny wyznaczone pod nową zabudowę w Studium, które zostały wyznaczone w granicach SFP przyjęto jako bezkosztowe, ponieważ koszt realizacji infrastruktury technicznej na tych terenach został już wzięty pod uwagę w analizie kosztów zadań własnych gminy wynikających z obowiązujących MPZP.

Tereny przeznaczone pod nową zabudowę mieszkaniową (poza SFP):

300ha*10000m^2/ha*10%= 3000000m^2 powierzchni dróg
3000000m^2/10m=30000mb dróg, wodociągów, sieci kanalizacyjnej

Koszt budowy dróg
30000m*1000zł/mb = 30000000zł=30 mln zł

Koszt wodociągów i kanalizacji sanitarnej
(30000mb*400zł/mb+30000mb*900zł/mb)/1000000= 12mln zł+27mln zł = 39 mln zł

Łączny koszt realizacji infrastruktury technicznej na terenach pod zabudowę mieszkaniową wyznaczonych w studium wyniesie około 69 mln zł (w tym drogi 30 mln zł, a wodociągi 12 mln zł, kanalizacja sanitarna – 27 mln zł).

Tereny przeznaczone pod nową zabudowę produkcyjno-usługową (poza SFP)

95ha*10000m^2/ha*3%= 28500m^2

Koszt budowy dróg
28500m2/10m=2850mb
2850mb*1000zł/mb = 2850000zł=~3mln zł

Koszt wodociągów i kanalizacji sanitarnej
2850mb*(400zł/mb+900zł/mb)= 4 mln zł

Łączny koszt realizacji infrastruktury technicznej na terenach pod zabudowę produkcyjno-usługową wyznaczonych w Studium wyniesie około 7 mln zł (w tym drogi 3mln zł, a wodociągi 1 mln zł, kanalizacja sanitarna – 3 mln zł). Zestawienie w Tabeli 27.

Tabela 27. Zestawienie kosztów zadań własnych realizowanych z budżetu miasta Konstantynów Łódzki, wynikających z ustaleń aktualnie obowiązującego Studium

aktualnie obowiązujące Studium	pow. terenów pod nową zabudowę (m^2)	pow. nowego układu drogowego (m^2)	długość nowych dróg gminnych (m)	wskaźniki kosztowe realizacji infrastruktury (zł/mb)			koszt realizacji infrastruktury (mln zł)			ogółem koszty zadań własnych Miasta (mln zł)
				drogi	wodociągi	kanalizacja sanitarna	drogi	wodociągi	kanalizacja sanitarna	
M poza SFP	3000000	300000	30000	1000	400	900	30	12	27	69
PU poza SFP	950000	28500	2850	1000	400	900	3	1	3	7
razem	**4150000**	**348500**	**34850**	**1000**	**400**	**900**	**33**	**13**	**30**	**76**

Źródło: opracowanie własne

Łączny koszt zadań własnych realizowanych przez gminę wyniesie 76 mln zł (drogi – 33 mln zł, wodociągi – 13 mln zł, kanalizacja sanitarna 30 mln zł).

Tabela 28. Zestawienie zadań własnych i ich kosztów realizowanych z budżetu miasta Konstantynów Łódzki, wynikających z ustaleń obowiązujących mpzp i aktualnie obowiązującego Studium

	Drogi (mln zł)	Wodociągi (mln zł)	kanalizacja sanitarna (mln zł)	ogółem koszty zadań własnych Miasta (mln zł)
mpzp	**45**	**6**	**35**	**86**
Studium	**33**	**13**	**30**	**76**
razem	**78**	**19**	**65**	**162**

Źródło: opracowanie własne

Koszt ogólny realizacji infrastruktury na terenach pod nową zabudowę, wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych i aktualnie obowiązującym Studium wyniesie 162 mln zł (w tym drogi 78 mln, wodociągi 19 mln, kanalizacja sanitarna 65 mln zł).

VIII.1.3. Analiza kosztów jakie musi ponieść gmina na infrastrukturę techniczną po zmianie Studium

W wyniku zmiany Studium zmienił się bilans terenów pod nową zabudowę mieszkaniową i produkcyjno-usługową. Wraz ze zmianą tego bilansu zmieni się koszt realizacji infrastruktury technicznej na tych terenach.

Tabela 29. Zestawienie kosztów zadań własnych realizowanych z budżetu miasta Konstantynów Łódzki wynikających ze zmiany Studium

zmiana Studium	pow. terenów pod nową zabudowę (m^2)	pow. nowego układu drogowego (m^2)	długość nowych dróg gminnych (m)	wskaźniki kosztowe realizacji infrastruktury (zł/mb)			koszt realizacji infrastruktury (mln zł)			ogółem koszty zadań własnych Miasta (mln zł)
				drogi	wodociągi	kanalizacja sanitarna	drogi	wodociągi	kanalizacja sanitarna	
M poza SFP	2924000	292400	29240	1000	400	900	29	12	26	67
PU poza SFP	926000	27780	27780	1000	400	900	3	1	3	7
razem	**4064000**	**335280**	**33528**	**1000**	**400**	**900**	**32**	**13**	**29**	**74**

Źródło: opracowanie własne

Tabela 30. Porównanie kosztów realizacji zadań własnych Gminy wynikających z ustaleń aktualnie obowiązującego Studium i po zmianie Studium

	drogi	wodociągi	kanalizacja sanitarna	ogółem koszty zadań własnych Miasta (mln zł)
aktualnie obowiązujące Studium	**33**	**13**	**30**	**76**
zmiana Studium	**32**	**13**	**29**	**74**

Źródło: opracowanie własne

Zmiana Studium spowoduje obniżenie kosztów realizacji infrastruktury technicznej o 2 mln zł.

Tabela 31. Zestawienie kosztów zadań własnych realizowanych z budżetu miasta Konstantynów Łódzki wynikających z ustaleń obowiązujących mpzp i po zmianie Studium

	drogi	wodociągi	kanalizacja sanitarna	ogółem koszty zadań własnych Miasta (mln zł)
mpzp	45	6	35	86
zmiana Studium	32	13	29	74
razem	**77**	**19**	**64**	**160**

Źródło: opracowanie własne

Koszt ogólny realizacji infrastruktury na terenach pod nową zabudowę, wyznaczonych w obowiązujących planach i po zmianie Studium (w obszarach SFP i poza nimi) wyniesie ogółem 160 mln zł (w tym drogi 77 mln zł, wodociągi 19 mln zł, kanalizacja sanitarna 64 mln zł). Koszt realizacji infrastruktury w obszarach SFP wyniesie 52 mln zł (w tym drogi 30 mln zł, a kanalizacja sanitarna 22 mln zł). Analiza nie uwzględnia realizacji kanalizacji deszczowej.

VIII.2. Analiza możliwości realizacji przez Gminę infrastruktury technicznej i społecznej

Prognozowany w analizie przyrost ludności Konstantynowa Łódzkiego do 2045 roku szacuje się na 3500 osób, a ewentualny przyrost ludności wynikający z analizy chłonności terenów pod zabudowę mieszkaniową, wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych mógłby wynieść nawet 6300, co stanowi około 30% obecnego stanu ludności miasta. Istniejąca, podstawowa infrastruktura społeczna posiada niewykorzystane w pełni zasoby i jest w stanie zaspokoić potrzeby również wszystkich nowych mieszkańców. Oprócz tego, Konstantynów Łódzki jest położony w zasięgu codziennej komunikacji z Łodzią i sąsiednimi ośrodkami miejskimi Łódzkiego Zespołu Miejskiego, co pozwala mieszkańcom w bardzo szerokim zakresie korzystać z usług wyższego rzędu (edukacji ponadpodstawowej, kultury i sztuki oraz rekreacji), zlokalizowanych na całym terenie ŁZM.

Z analizy wynika, że nowe, niezainwestowane jeszcze tereny wyznaczone w Studium pod zabudowę mieszkaniową są w stanie przyjąć 7500 mieszkańców, co stanowi około 40% obecnego stanu ludności miasta. Rezerwując istniejące zasoby infrastruktury społecznej dla obecnych i nowych mieszkańców terenów objętych obowiązującymi planami miejscowymi, należy dla nowych, niezainwestowanych jeszcze terenów mieszkaniowych wyznaczonych w Studium przewidzieć realizację nowych placówek podstawowej infrastruktury społecznej.

Uruchomienie inwestycji na nowych terenach, oprócz kosztów spowoduje wzrost wpływów do budżetu gminy z tytułu podatków od nowej zabudowy.

Stawki podatków od nieruchomości według Uchwały nr XV/116/15 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na rok 2016 wynoszą:

Wyszczególnienie	zł/m^2 p.uż.
1 m^2 pu budynków mieszkalnych	0,71
1 m^2 pu budynków związanych z działalnością gospodarczą	19,22

Z wysokości stawek podatków od powierzchni użytkowej wynika, że główne dochody będą pochodziły od powierzchni użytkowej nowej zabudowy związanej z działalnością gospodarczą.

Po całkowitym zrealizowaniu inwestycji na terenach zabudowy mieszkaniowej, wpływy roczne do budżetu miasta będą wynosiły:

700000 m^2*0,71zł/m^2= 497000 zł, przyjęto 0,5 mln zł

przy nakładach na realizację infrastruktury technicznej na tych terenach wynoszących 90 mln zł (zestawienie w tabeli poniżej).

Tabela 32. Zestawienie kosztów realizacji infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę mieszkaniową w obowiązujących mpzp i po zmianie Studium

Tereny pod zabudowę mieszkaniową wyznaczone w:	Koszt realizacji dróg (mln zł)	Koszt realizacji wodociągów (mln zł)	Koszt realizacji sieci kanalizacji sanitarnej (mln zł)	Razem koszty (mln zł)
mpzp	10	4	9	23
zmiana Studium	29	12	26	67
Koszty ogółem	39	16	35	90

Źródło: opracowanie własne

Po całkowitym zrealizowaniu inwestycji na terenach zabudowy produkcyjno-usługowej, wpływy roczne do budżetu miasta będą wynosiły:

1840000m^2*19,22zł/m^2=35364800zł, przyjęto 35 mln zł

przy nakładach na realizację infrastruktury technicznej na tych terenach wynoszących 18 mln zł (zestawienie w tabeli poniżej).

Tabela 33. Zestawienie kosztów realizacji infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych w mpzp i po zmianie Studium pod nową zabudowę produkcyjno-usługową

Tereny pod zabudowę produkcyjno-usługową wyznaczone w:	Koszt realizacji dróg (mln zł)	Koszt realizacji wodociągów (mln zł)	Koszt realizacji sieci kanalizacji sanitarnej (mln zł)	Razem koszty (mln zł)
mpzp	5	2	4	11
zmiana Studium	3	1	3	7
Koszty ogółem	8	3	7	18

Źródło: opracowanie własne

Zakładając utrzymanie się budżetu gminy na poziomie 50 mln zł (średnia z 5 ostatnich lat), wydatki na dział 600 na poziomie 10% (rocznie 5 mln zł) oraz wydatki na dział 900 na poziomie 5% (rocznie 2,5 mln zł), gmina ma do dyspozycji 7,5 mln zł rocznie na realizację infrastruktury technicznej. W latach 2018-2045 z budżetu Gminy na infrastrukturę techniczną można przeznaczyć około 200 mln zł. Koszt całkowity realizacji infrastruktury na terenach pod nową zabudowę, wyznaczonych w obowiązujących planach i po zmianie Studium (w obszarach SFP i poza nimi) wyniesie ogółem 160 mln zł.

Podatki od powierzchni użytkowej nowej zabudowy mieszkaniowej są równe 2% wpływów z podatków od powierzchni użytkowej nowej zabudowy usługowo-produkcyjnej, które będą stanowiły główne źródło wpływów do budżetu gminy.

Bez uaktywnienia terenów usługowo-produkcyjnych, przeznaczając średnio 7,5 mln zł rocznie na infrastrukturę techniczną Miasto jest w stanie zrealizować pełne uzbrojenie w obszarach SFP w ciągu 6 lat, a na całym terenie miasta w ciągu 22 lat (Wykres 15).

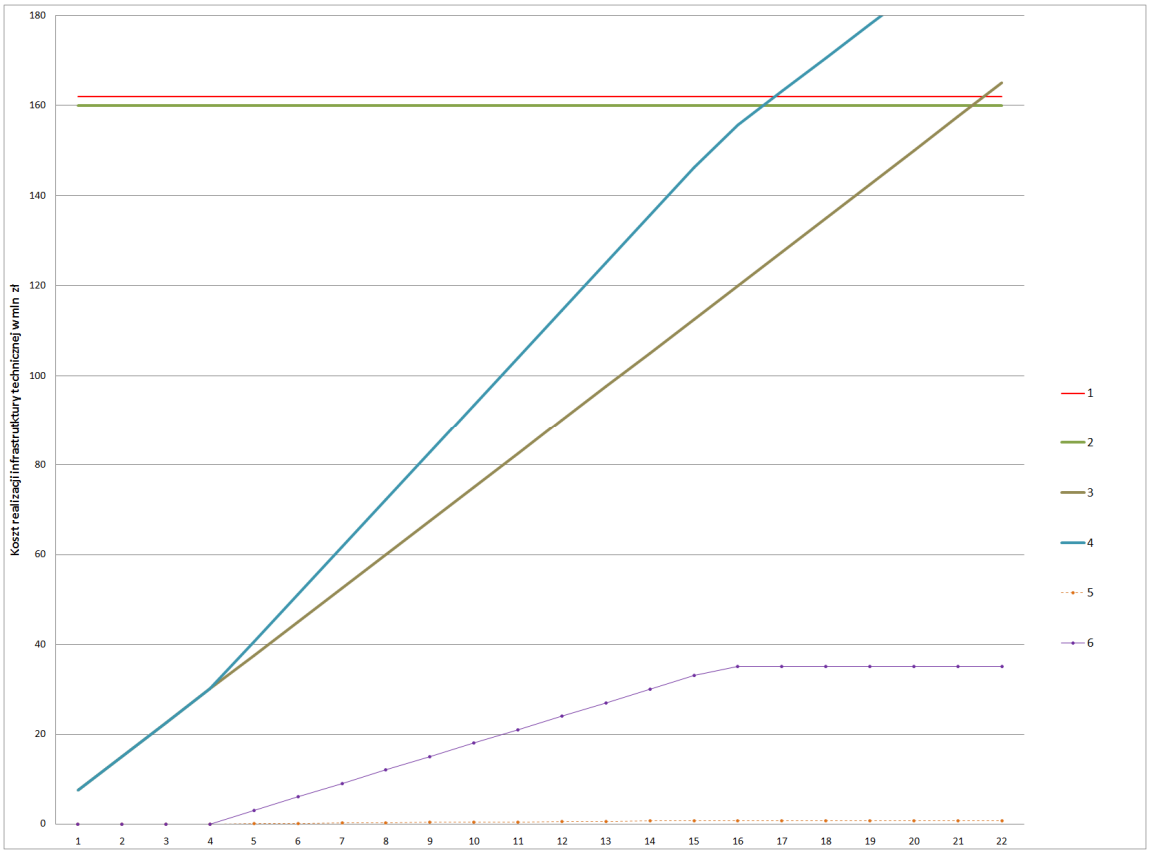
W przypadku pełnej realizacji inwestycji na nowych terenach przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno-usługową w Studium, roczne wpływy do budżetu miasta mogą osiągnąć kwotę 35 mln zł. Przy założeniu równomiernego przyrostu zabudowy produkcyjno-usługowej i jej pełnej realizacji w ciągu 10 lat, wpływy do budżetu miasta z podatków od działalności gospodarczej na tych terenach pozwolą na realizację infrastruktury na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę w ciągu 17 lat (Wykres 15).

W następnych 10 latach, dodatkowe wpływy z podatków od działalności gospodarczej na nowych terenach usługowo-produkcyjnych (35 mln*10 = 350 mln zł) pozwolą na realizację potrzebnej infrastruktury społecznej.

Wykres 15 przedstawia symulację możliwości realizacji zadań własnych w mieście Konstantynów Łódzki:

- bez realizacji inwestycji na nowych terenach produkcyjno-usługowych
- z realizacją inwestycji na nowych terenach produkcyjno-usługowych

Wykres 15. Symulacja realizacji infrastruktury technicznej w mieście Konstantynów Łódzki



Źródło: opracowanie własne

Na wykresie poszczególne linie oznaczają:

1. Koszt całkowity realizacji infrastruktury technicznej **przed zmianą** Studium (162 mln zł)
2. Koszt całkowity realizacji infrastruktury technicznej **po zmianie** Studium (160 mln zł)
3. Możliwości budżetu Gminy bez uruchamiania nowych terenów produkcyjno usługowych
4. Możliwości budżetu Gminy po uruchomieniu nowych terenów produkcyjno usługowych
5. Dodatkowe wpływy z podatków od powierzchni użytkowej zabudowy mieszkalnej w kolejnych latach
6. Dodatkowe wpływy z podatków od powierzchni użytkowej zabudowy produkcyjno-usługowej

Gmina Konstantynów Łódzki jest w stanie zrealizować zadania własne wynikające z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, Studium oraz zmiany Studium.

Rozdział 3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA

I. POLITYKA PRZESTRZENNA

I.1. Uwagi ogólne i przesłanki do założeń rozwoju miasta

Polityka przestrzenna jest wyrazem świadomej działalności podmiotu publicznego w odniesieniu do przestrzeni podlegającej jego jurysdykcji. Polityka przestrzenna jest, a raczej ma szansę być, najbardziej integrującą polityką cząstkową jaką realizują organy władzy publicznej. Jej holistyczny i integrujący charakter wynika z coraz istotniejszych relacji jakie zachodzą pomiędzy jakością zagospodarowania a współczesnym rozwojem społeczno-gospodarczym. Sposób zagospodarowania, rozmieszczenie obiektów i funkcji, forma zainwestowania infrastruktury, jakość środowiska antropogenicznego itd. decydują o wyjściowym poziomie konkurencyjności produktów i usług jednostek działających w regionie. Polityka przestrzenna musi zatem być przestrzennym wyrazem polityk cząstkowych, takich jak polityka terenami, polityka ochrony środowiska, polityka społeczna, polityka komunikacyjna polityka rozwoju gospodarczego, polityka kultury i wypoczynku itp. Założenia rozwoju miasta w pełnym zakresie zostały zdefiniowane w Strategii rozwoju miasta.

W Studium przyjmuje się, że miasto rozwijać się będzie poprzez wykorzystanie szans wynikających z:

- położenia na obszarze Łódzkiego Zespołu Miejskiego (w ramach Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej),
- bezpośrednich związków z Łodzią,
- powiązań komunikacyjnych (drogowych) o znaczeniu ponadlokalnym,
- rozwoju stref aktywności gospodarczej, w tym części Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej,
- powstaniu nowej jakości w mieście - zbiornika wodnego o funkcji rekreacyjnej,
- warunków dla dogodnej lokalizacji zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej.

I.2. Cele polityki przestrzennej Konstantynowa Łódzkiego i ich odzwierciedlenie w Studium

Celem polityki przestrzennej rozwoju miasta jest stworzenie warunków przestrzennych dla zwiększenia tempa rozwoju gospodarczego miasta i poprawy poziomu życia mieszkańców przy maksymalnym zachowaniu jego obecnych walorów przyrodniczych i kulturowych zgodnie z zasadami rozwoju zrównoważonego.

Uznaje się, że konkretyzacja celu generalnego polityki przestrzennej związanego z „ukierunkowaniem procesu podnoszenia jakości życia mieszkańców i poziomu funkcjonowania miasta...” następuje poprzez działania wiążące się z osiąganiem celów pośrednich wyrażanych w formach właściwych polityce przestrzennej, a w tym głównie poprzez:

- stałe rozpoznawanie stanu przestrzeni miasta, co dotyczy zagospodarowania i użytkowania przestrzeni z uwzględnieniem racjonalizowania powiązań zewnętrznych

i strukturalnych zależności wewnętrznych, ochrony i efektywnego wykorzystywania jej walorów, przeciwdziałania konfliktom i barierom związanym z właściwym użytkowaniem przestrzeni, a w konsekwencji dokonywania wyborów miejsc lokalizacji dla rozwoju podstawowych funkcji miasta w ramach generalnych ustaleń Studium,

- integrowanie polityki przestrzennej państwa z interesami miasta, a także wpływanie na formułowanie zadań rządowych, wojewódzkich i powiatowych związanych z priorytetami rozwoju miasta,
- tworzenie zbiorów informacji stwarzających warunki dla projekcji rozwojowego image miasta, marketingu przestrzennych walorów dla lokowania tu działalności związanej z preferowanymi formami aktywności gospodarczej i społecznej,
- dążenie do stałego wzbogacania funkcjonalno-przestrzennych i materialnych elementów zagospodarowania obszaru w celu rozwoju ponadlokalnych funkcji miasta i zaspokajania rosnących potrzeb mieszkańców.

Stosunek do przedstawionych uprzednio podstawowych uwarunkowań rozwoju oraz do celów polityki przestrzennej miasta znajduje swoje odzwierciedlenie w przyjętych w Studium kierunkach zagospodarowania przestrzennego i politykach odnoszących się do problematyki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego, układu komunikacyjnego, infrastruktury komunalnej, instrumentalizacji wdrażania polityki przestrzennej zawartej w Studium.

I.3. Generalne kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta

„Kierunki zagospodarowania przestrzennego" stanowią element składowy Studium i podobnie jak „uwarunkowania" zostały imiennie wymienione w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Prezentowane w Studium kierunki.... wynikają głównie z:

- uwarunkowań zewnętrznych rozwoju miasta określonych na poziomie krajowym, wojewódzkim i powiatowym,
- kierunków i działań o charakterze strategicznym określonych w Strategii rozwoju miasta i Planie Rozwoju Lokalnego,
- diagnozy dotychczasowych procesów rozwojowych miasta, w tym z historycznie ukształtowanego układu przestrzennego (szczególnie w zakresie siatki placów i ulic, użytkowania, zabudowy i funkcji terenów, poziomu rozwoju systemów infrastruktury technicznej),
- diagnozy środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- założeń rozwoju miasta wynikających z oceny jego walorów i zagrożeń, szans rozwojowych,
- ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- wniosków mieszkańców do Studium i innych wniosków o zmianę przeznaczenia gruntów złożonych w trybie art. 31 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- wniosków instytucji.

II. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY, PRZEZNACZENIU TERENÓW ORAZ KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

Układ strukturalny miasta został przedstawiony graficznie na planszy „Polityka przestrzenna i kierunki rozwoju", wykonany w skali 1:10 000):

- nawiązuje do układu historycznego,
- uwzględnia tendencje dotyczące kształtowania układu komunikacyjnego o ponadlokalnym znaczeniu,
- uwzględnia tendencje rozwoju nowych i wzmocnienia istniejących funkcji na terenie miasta,
- uwzględnia proces dotyczący kształtowania się nowej struktury zabudowy mieszkaniowej,
- uwzględnia tendencje dotyczące wykorzystania doliny rzeki Ner.

W rezultacie uznaje się, że:

- osią miasta w układzie W - Z pozostaje historyczny układ drogowy Łódź - Lutomiersk (ulice Łódzka i Jana Pawła II wraz z dwoma placami T. Kościuszki i Wolności),
- ośrodek administracyjno-usługowy miasta pozostaje w rejonie Placu T. Kościuszki. Przewiduje się dalszą intensyfikację procesu zmian w użytkowaniu terenu i obiektów, poprzez przekształcanie funkcji mieszkaniowej w usługowo-mieszkaniową,
- nastąpi wypełnienie i rozwój zabudowy wielorodzinnej (rejon śródmiejski) w formie zarówno budownictwa o charakterze usługowym jak i mieszkalnictwa wielorodzinnego,
- powiększeniu podlegają tereny o charakterze mieszkaniowym, położone atrakcyjnie w stosunku do walorów krajobrazowych,
- istotną wartością funkcjonalną w strukturze miejskiej będą nowe jakości wynikające z zabezpieczenia terenów dla powiązań z regionalnym układem komunikacyjnym,
- nową jakością w strukturze funkcjonalnej miasta stał się kompleks „Nowy Józefów - Srebrna" Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej wraz z jej powiązaniem komunikacyjnym z pozostałym układem miejskim,
- dla drobniejszych form aktywności gospodarczej wyznaczono rejony ich koncentracji w nawiązaniu do podstawowego układu komunikacyjnego,
- nową jakością w strukturze funkcjonalnej miasta i najbliższego rejonu Łodzi jest przewidywany do realizacji zbiornik na rzece Ner.

Ustalone w Studium kierunki kształtowania układu strukturalnego miasta uznaje się za przestrzenną podstawę umożliwiającą realizację strategicznych celów rozwojowych miasta.

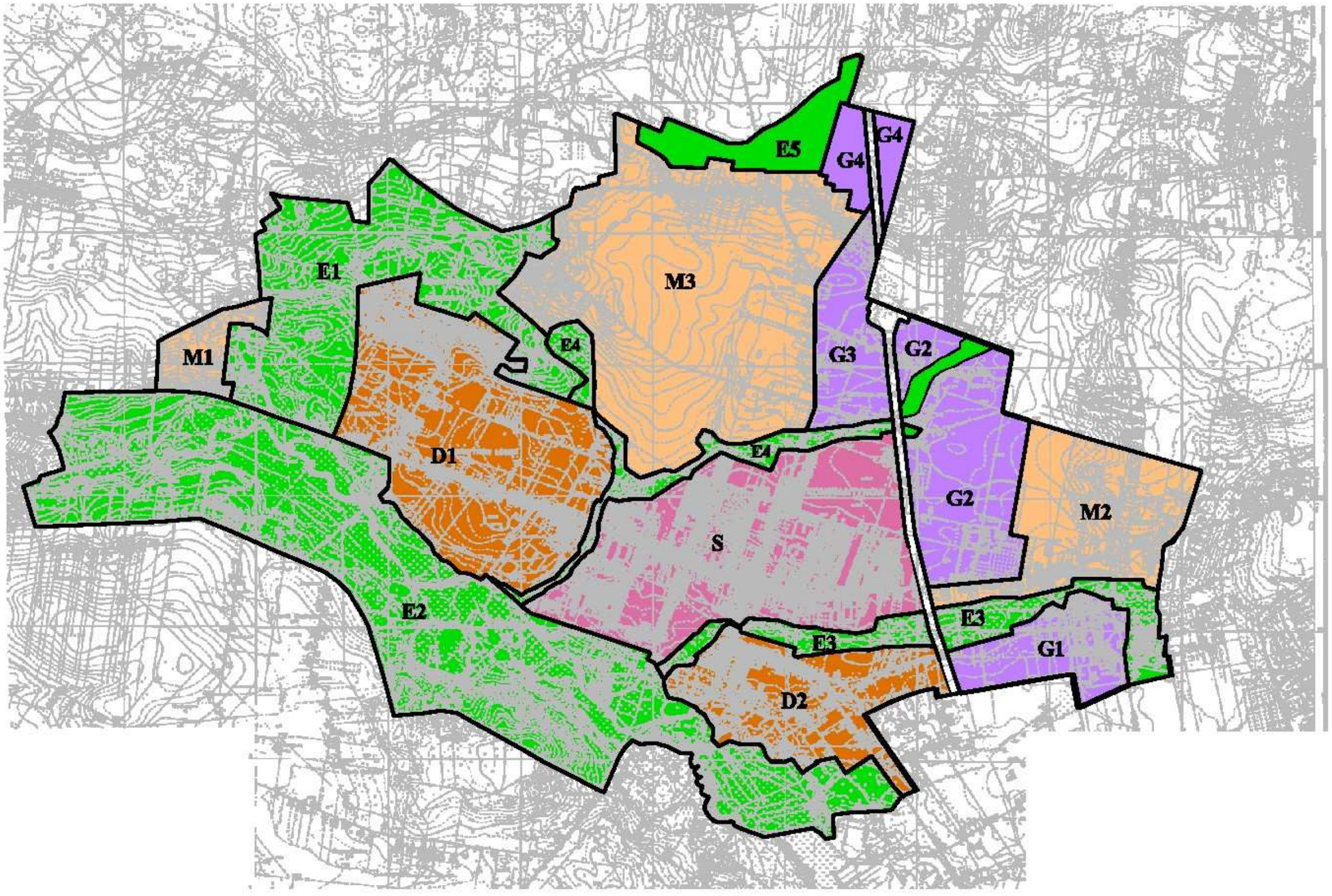
II.1. Strefy funkcjonalne i zasady ich zagospodarowania

Kierunki zagospodarowania przestrzennego poszczególnych obszarów miasta zostały określone poprzez wydzielenie stref zróżnicowanych funkcjonalnie. Generalnie, w strukturze funkcjonalnej miasta wydzielono:

1. Strefy niezurbanizowane tj. strefy przyrodnicze, które obejmują doliny rzek i kompleksy leśne w granicach miasta (oznaczone symbolem E).

2. Strefy zurbanizowane:
   - strefę śródmiejską, która obejmuje obszar historycznego miasta wraz z rezerwą dla jego dalszego rozwoju (oznaczona symbolem S),
   - strefy podmiejskie, które obejmują tereny mieszkaniowe w sąsiedztwie strefy śródmiejskiej (oznaczone symbolem D),
   - strefy rozwoju zabudowy mieszkaniowej (oznaczone symbolem M),
   - strefy rozwoju aktywności gospodarczej, które obejmują istniejące i planowane tereny funkcji gospodarczych przy drodze S-14 oraz obszar Specjalnej Strefy Ekonomicznej (oznaczone symbolem G).

Postuluje się intensyfikację istniejącego zagospodarowania i zabudowy we wszystkich strefach, w szczególności w strefie śródmiejskiej, a w dalszej kolejności przeznaczanie nowych terenów pod zainwestowanie. Postuluje się ponadto aby w ramach stref przeznaczać tereny pod zabudowę i zagospodarowanie w sposób planowy, uzależniony od rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (wyprzedzająco lub równolegle), w oparciu o sporządzane dla tych terenów plany miejscowe.


E5
G4
G4
E1
M3
M1
E4
G3
G2
D1
E4
G2
M2
S
E2
E3
E3
G1
D2

II.1.1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna stref przyrodniczych

Celem wydzielenia stref przyrodniczych jest ochrona walorów przyrodniczych miasta, ograniczenie zainwestowania w dolinach rzek i na terenie lasów, a także pozostawienie tych obszarów jako terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zarówno dla mieszkańców miasta Konstantynów Łódzki jak również dla mieszkańców sąsiednich ośrodków miejskich - Łodzi i Pabianic. Wyznaczono następujące strefy przyrodnicze oznaczone symbolem E na rysunku Studium:

- strefa kompleksu leśnego „Żabiczki", oznaczona na rysunku Studium symbolem E1,
- strefa doliny Neru oznaczona na rysunku Studium symbolem E2,
- strefa doliny Łódki oznaczona na rysunku Studium symbolem E3,
- strefa doliny Jasieńca oznaczona na rysunku Studium symbolem E4,
- strefa doliny cieku wodnego Lubczyna, oznaczona rysunku Studium symbolem E5.

Strefa kompleksu leśnego „Żabiczki" (E1) obejmuje część północno-zachodnią miasta i łączy się ze strefą doliny Neru (E2), która obejmuje południowo-zachodnią część miasta. Strefy doliny Łódki (E3) i doliny Jasieńca (E4) stanowią wąskie korytarze o przebiegu z północnego-wschodu na południowy-zachód i łączą się na południu ze strefą doliny Neru (E2). Do strefy doliny Łódki (E3) włączono obszar nieużytków funkcjonalnych stanowiących wyrobisko glin położone przy granicy z miastem Łodzią. Strefa doliny cieku Lubczyna (E5) obejmuje północną część miasta, na północ od strefy rozwoju zabudowy mieszkaniowej M3 do granicy miasta z gminą Aleksandrów Łódzki. Ma układ równoleżnikowy.

W strefach przyrodniczych dominują obszary niezainwestowane o następujących funkcjach:

- tereny lasów oznaczone na rysunku symbolem ZL,
- tereny trwałych użytków zielonych oznaczone na rysunku symbolem Rz,
- tereny upraw polowych oznaczone na rysunku symbolem R,
- tereny zbiorników wodnych, oznaczone symbolem WS,

Adaptuje się w Studium następujące tereny zlokalizowane w strefach:

- tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku symbolem ZD, które występują w strefie kompleksu leśnego „Żabiczki" oraz w strefie doliny Neru (strefy E1, E2),
- tereny zabudowy usług publicznych oznaczone na rysunku symbolem UP i zlokalizowane w strefie kompleksu leśnego „Żabiczki" (strefa E1),
- tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku symbolem MN, które zlokalizowane są w strefie doliny rzeki Ner – „Józefów" i „Bechcice". (strefa E2).

Jednocześnie w Studium planuje się zmianę przeznaczenia części terenów trwałych użytków zielonych i upraw polowych w strefie doliny rzeki Ner oraz w strefie doliny Jasieńca w celu realizacji istotnych dla funkcjonowania miasta inwestycji celu publicznego tj.:

- zbiorników rekreacyjnych na rzekach Ner i Jasieniec, pełniących również funkcję retencji wód powierzchniowych,
- elektrowni wodnej (EE) na rzece Ner.

Z realizacją zbiornika wodnego na rzece Ner (strefa E2) związana jest zmiana przeznaczenia części terenów w jego sąsiedztwie. W Studium wyznacza się tereny umożliwiające wypoczynkowe i rekreacyjne wykorzystanie zbiornika tj. terenów przeznaczonych pod rozwój funkcji turystyczno-sportowych (US i UTS), które lokowane są przy istniejącej

Id: 9DF259DD-4B8B-4EE4-9F05-1C8BF9ADC6E0. Podpisany

zabudowie w rejonie „Józefowa”, w rejonie elektrowni wodnej i drogi wojewódzkiej nr 710.

W strefach E2 i E3 planuje się także rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku Studium – MN.

W Studium planuje się także zmiany funkcjonalne w strefie kompleksu leśnego „Żabiczki” (E1), gdzie planuje się rozwój usług w rejonie ul. Lutomierskiej i Krzywej. Na północ od ul. Lutomierskiej („Ignacew”) planuje się rozwój zabudowy mieszkaniowej. Ponadto, w strefie E2 w dolinie rzeki Ner planuje się rozwój funkcji usługowej turystyki i sportu (UTS) oraz terenów zieleni z usługami turystyki (ZUT) związanymi z docelową funkcją rekreacyjną zbiornika wodnego.

W strefie E2 dopuszcza się także lokalizację gminnego punktu zbierania odpadów.

W strefie E3 dopuszcza się lokalizację zabudowy przemysłowo – usługowej i usługowej.

W strefie E2 adaptuje się tereny oczyszczalni ścieków Ks.

Wyżej opisany sposób wyznaczenia stref o ograniczonym zainwestowaniu w granicach miasta umożliwia wytworzenie bezkolizyjnych ciągów dla rekreacji pieszej i rowerowej, które łączyłyby tereny stref zurbanizowanych z najcenniejszymi dla rekreacji obiektami tj. lasem „Żabiczki” i planowanym zbiornikiem wodnym w dolinie Neru. Strefy doliny Łódki i doliny Jasieńca umożliwią także mieszkańcom miasta Łodzi, w miarę bezpieczną komunikację rowerową z Konstantynowem Łódzkim, w tym z terenami lasu i zbiornika wodnego. Na terenie wszystkich stref przyrodniczych dopuszcza się lokalizację ścieżek i tras turystycznych, ścieżek rowerowych oraz towarzyszących im obiektów małej architektury. Na terenie wszystkich stref przyrodniczych dopuszcza się ponadto realizację ogólnodostępnych przestrzeni o charakterze publicznym.

Na obszarach wszystkich stref przyrodniczych, we wszystkich terenach ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.

II.1.2. Zasady zagospodarowania stref przyrodniczych

W Studium wyłącza się spod zabudowy następujące tereny, zgodnie z rysunkiem Studium „Polityka przestrzenna i kierunki rozwoju”:

- tereny lasów (ZL),
- tereny trwałych użytków zielonych (Rz),
- tereny upraw polowych (R),
- tereny zbiorników wodnych (WS),
- tereny cmentarzy zamkniętych (ZCz),
- tereny parków (ZP).

W granicach lasów **(ZL)** dopuszcza się realizację zabudowy związanej z gospodarką leśną.

W granicach lasów **(ZL),** trwałych użytków zielonych **(Rz)** i upraw polowych **(R)** dopuszcza się realizację infrastrukturalnych budowli, będących inwestycjami celu publicznego oraz ścieżek pieszych i rowerowych elementów małej architektury, a także urządzeń związanych z gospodarką wodną.

Dla **terenów usług turystyki i sportu (US)** ustala się realizację zabudowy i urządzeń związanych z obsługą ruchu wypoczynkowego i rekreacyjnego. W granicach terenów usług turystyki i sportu dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych i gastronomicznych

Id: 9DF259DD-4B8B-4EE4-9F05-1C8BF9ADC6E0. Podpisany

w formie wbudowanej w budynki usług turystyki lub sportu. W granicach terenów usług turystyki i sportu dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego. Dla terenów usług turystyki i sportu określa się następujące zasady:

- należy zastosować strefowanie intensywności zagospodarowywania terenów, tzn. zmniejszać intensywność w kierunku brzegów zbiorników wodnych lub lasów,
- obiekty kubaturowe należy lokalizować w sąsiedztwie istniejących dróg,
- udział powierzchni biologicznie czynnej (w tym powierzchni pokrytych roślinnością, wód, plaż, naturalnych muraw sportowych) nie powinien być mniejszy niż 70%, za wyjątkiem strefy E3, gdzie dopuszcza się zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 60%,
- wysokość zabudowy nie powinna być wyższa niż 9 m, przy czym dopuszcza się realizację wyższych obiektów budowlanych o funkcji sportowej oraz dominant wysokościowych w bryle budynków usługowych. Jednocześnie dopuszcza się zwiększenie wysokości do 12 m dla strefy E3.

Dla części terenu położonego w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia punktu XI.1 niniejszego rozdziału.

W granicach **terenu usług turystyki i sportu (UTS)** ustala się rozwój funkcji usług turystyki i sportu. Ustala się realizację urządzeń i obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego i rekreacyjnego. Dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych, a także elementów małej architektury. Ustala się możliwość realizacji zabudowy kubaturowej w wysokości maksymalnie 5% powierzchni terenu UTS, związanej jedynie z obsługą funkcji podstawowej terenu, poprzedzonej wcześniejszą ekspertyzą gruntu. W przypadku lokalizacji zabudowy na terenie UTS, nakazuje się jej realizację w terenie posiadającym dostęp do sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej. Dopuszcza się realizację infrastrukturalnych inwestycji celu publicznego. Dla terenu usług turystyki sportu UTS określa się następujące zasady zagospodarowania:

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 85%,
- wysokość zabudowy nie powinna być większa niż 9 m, przy czym dopuszcza się realizację wyższych obiektów budowlanych o funkcji podstawowej oraz dominant wysokościowych związanych kompozycyjnie z zabudową,
- zabudowa i zagospodarowanie terenu UTS powinno być określone w planie miejscowym sporządzonym dla tego terenu,
- postuluje się zagospodarowanie całego terenu UTS, w wyniku jednej inwestycji funkcjonalno – przestrzennej,
- ustala się obowiązek zachowania w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Ner zieleni wodnej, nadwodnej, łęgowej, zgodnej z ekosystemem.

W granicach **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)** dopuszcza się rozwój zabudowy rekreacji indywidualnej oraz funkcji towarzyszących: usług publicznych, usług komercyjnych oraz adaptuje się istniejące tereny produkcyjno-usługowe, pod warunkiem, że zachowane zostaną standardy jakości środowiska określone dla terenów mieszkaniowych. Na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się także realizację inwestycji celu publicznego.

Dla zabudowy **mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej (MN)** wprowadza się następujące zasady:

- dopuszcza się realizację zabudowy jedynie w formie wolnostojącej i wyklucza się

realizację zabudowy w formie bliźniaczej lub szeregowej;

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%,
- wysokość zabudowy nie powinna być wyższa niż 9 m.

W granicach **terenów usług publicznych (UP)** nie dopuszcza się realizacji innych funkcji za wyjątkiem usług gastronomii. Dla terenów usług publicznych wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- preferuje się realizację funkcji w formie obiektów wolnostojących z tzw. zielenią towarzyszącą o kompozycji roślinnej i doborem elementów zagospodarowania dostosowanych do wiodącej funkcji (np.: ogrody dydaktyczne przy szkołach, boiska, place zabaw). Ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%,
- wysokość zabudowy nie może być większa niż 16 m, za wyjątkiem dominant przestrzennych,,
- preferuje się realizację zabudowy o formie architektonicznej stanowiącej wyraźną dominantę przestrzenną i jednocześnie preferuje się wybór projektu w trybie konkursu na twórcze prace projektowe.

Dla **terenów usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej (UM)** dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego. Nie dopuszcza się lokalizacji usług uciążliwych. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%, za wyjątkiem terenu UM zlokalizowanego pomiędzy terenem UP od zachodu i terenem ZD od wschodu, przylegającego do ulicy Lutomierskiej udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%, a dla terenu MN położonego pomiędzy terenem UP od zachodu i terenem ZD od wschodu, udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60%.
- wysokość zabudowy nie może być większa niż 9 m.

Dla **terenów zieleni z usługami turystyki (ZUT)** ustala się rozwój terenów zieleni wraz możliwością lokalizacji budowli i obiektów inżynieryjnych (lądowych i wodnych), związanych z turystyką i rekreacją oraz obiektów małej architektury, stanowiących zaplecze dla rekreacyjnej funkcji zbiornika retencyjnego „Konstantynów-Bechcice". Dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych. Ustala się zakaz realizacji zabudowy kubaturowej przy linii brzegowej zbiornika, z możliwością realizacji zabudowy usług turystyki w głębi terenów. Ustala się preferencję dla rozwoju zabudowy drewnianej. Wprowadza się możliwość prowadzenia działalności agroturystycznej. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego. Dla terenów zieleni z usługami turystyki określa się następujące zasady zagospodarowania:

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 90%,
- wysokość zabudowy nie powinna być większa niż 9 m,
- zabudowa i zagospodarowanie terenów ZUT powinno być określone w planie miejscowym sporządzonym dla tych terenów.

Dla **terenów** ogrodów **działkowych (ZD)** wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- dla każdego zespołu działek, na użytek wszystkich działkowiczów, dopuszcza się realizację jednego budynku o funkcji usługowej, administracyjnej o powierzchni

maksymalnie 200 m^2,

- dopuszcza się realizację budynków o powierzchni użytkowej maksymalnie 35 m^2,
- wysokość zabudowy nie powinna być wyższa niż 7 m,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 80%.

Dla **terenów cmentarzy zamkniętych (ZCz)** wprowadza się zasadę odtworzenia układu i ogrodzenie terenu. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy i innych funkcji z wyłączeniem elementów zieleni parkowej i małej architektury. Ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 95%.

Dla **terenów parków (ZP)** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- nakazuje się rewaloryzację obiektów zdegradowanych,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 80%,
- dopuszcza się lokalizację małej architektury ogrodowej.

Dla adaptowanych **terenów produkcyjno-usługowych (P/U)** dopuszcza się zmianę przeznaczenia na usługi turystyki i sportu lub zabudowę mieszkaniową. Dla terenów produkcyjno-usługowych wprowadza się następujące warunki zagospodarowania:

- wysokość zabudowy nie powinna być większa niż 12 m, przy czym preferuje się dostosowanie wysokości zabudowy do wysokości sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 40%,
- wyklucza się realizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz realizację instalacji stanowiących zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- dla terenów P/U położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych lub stref doliny rzeki Ner, postuluje się stworzenie pasów roślinności izolacyjnej w granicach terenów P/U, ograniczających uciążliwość zakładów.

Dla **terenu zabudowy obsługi produkcji rolnej (RU)** dopuszcza się możliwość zmiany funkcji z preferencją wykorzystania turystycznego terenu w oparciu o potencjał wypoczynkowy doliny rzeki Ner. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego oraz ścieżek pieszych i rowerowych, a także elementów małej architektury.

Dla zabudowy obsługi produkcji rolnej (RU) wprowadza się następujące zasady:

- zakaz lokalizacji budynków w terenie zalewowym,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60%,
- wysokość budynków nie może przekraczać 9 m.

Dla terenu **gminnego punktu zbierania odpadów (NO)** dopuszcza się realizację zabudowy o maksymalnej wysokości 9 m. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 10%.

Dla terenu urządzeń elektroenergetycznych z możliwością lokalizacji turbin wodnych o mocy powyżej 100 kW wraz ze strefą oddziaływania (EE) wprowadza się postulat realizacji zabudowy tworzącej nową jakość w przestrzeni wjazdowej do miasta. Ustala się parametry konstrukcji inżynieryjnych zgodnie z przepisami odrębnymi i docelowymi potrzebami w zależności od spiętrzenia wód. W przypadku realizacji budynków ustala się maksymalną wysokość 10 m oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 10%. Na terenie dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej związanych

z realizacją turbin wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Dla **terenów oczyszczalni ścieków (Ks)** dopuszcza się następujące standardy zabudowy i zagospodarowania terenów:

- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu działki, nie więcej niż 0,8;
- wysokość budynków nie większa niż 10 m, za wyjątkiem konieczności realizacji budynków większych, ze względów technologicznych. W takim wypadku maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 15 m;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej.

Dla **terenów usług (U)** dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego oraz zabudowy jednorodzinnej jako funkcji towarzyszącej. Nie dopuszcza się możliwości realizacji usług uciążliwych.

Dla terenów usług (U) wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%,
- wysokość zabudowy nie może być większa niż 12 m; preferuje się dostosowanie wysokości do maksymalnej dopuszczalnej dla sąsiednich terenów mieszkaniowych.

Dla istniejącej zabudowy w strefach przyrodniczych, zlokalizowanej na terenach zalewowych ustala się jej adaptację z możliwością remontu i przebudowy. Na terenach niezabudowanych wprowadza się zakaz realizacji nowej zabudowy kubaturowej, co powinno być usankcjonowane prawnie w przypadku realizacji mpzp. Dopuszcza się realizację nowej zabudowy jedynie w terenie UTS, zgodnie z wytycznymi zawartymi dla tego terenu.

II.1.3. Struktura funkcjonalno-przestrzenna strefy śródmiejskiej

Strefa śródmiejska, oznaczona na rysunku symbolem S, obejmuje centrum obszaru miasta Konstantynów Łódzki pomiędzy doliną rzeki Łódki, doliną Neru, doliną Jasieńca i projektowaną drogą S-14.

Jest to strefa wielofunkcyjna, gdzie generalnie adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu, a w obszarach peryferyjnych, obecnie niezainwestowanych lub zainwestowanych w niewielkim stopniu, planuje się rozwój funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) na podstawie ustaleń istniejących lub opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Osią miasta w układzie W - Z pozostaje historyczny układ drogowy Łódź - Lutomiersk (ulice Łódzka i Jana Pawła II wraz z dwoma placami: T. Kościuszki i Wolności).

Ośrodek administracyjno-usługowy miasta pozostaje w rejonie Placu T. Kościuszki. Przewiduje się dalszą intensyfikację procesu zmian w użytkowaniu terenu i obiektów, poprzez przekształcanie funkcji mieszkaniowej w usługowo-mieszkaniową w rejonie ulic Łódzkiej, Zgierskiej i Jana Pawła II oraz Łaskiej.

W Studium adaptuje się tereny:

- zabudowy wielorodzinnej (MW),
- zabudowy jednorodzinnej (MN),
- usług sportu i turystki (US),
- usług publicznych (UP),

- tereny zieleńców (ZZ),
- tereny usług (U),
- tereny usług z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej (UM),
- tereny przemysłowo – usługowe (P/U),
- tereny infrastruktury technicznej (C).

W Studium planuje się:

- rozwój funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego w północno-wschodniej części strefy, pomiędzy ulicami Słowackiego, Dolną i Nad Jasienią,
- stopniowe przekształcanie terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic Łódzkiej, Jana Pawła II, Zgierskiej i Łaskiej w kierunku zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.

W strefie śródmiejskiej, we wszystkich terenach ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.

II.1.4. Zasady zagospodarowania strefy śródmiejskiej

W granicach terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) dopuszcza się realizację usług publicznych i komercyjnych w formie wolnostojącej i wbudowanej w partery budynków mieszkalnych. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, o ile nie będą zaburzały struktury kompozycyjnej i historycznego układu urbanistycznego miasta. Ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.

Dla terenów zabudowy **mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)** wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%,
- wysokość budynków nie może przekraczać 14 m,
- preferuje się realizację małych domów wielorodzinnych,
- nakazuje się realizację minimum jednego ogólnodostępnego placu zabaw.

W granicach **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)** dopuszcza się realizację usług publicznych i nieuciążliwych usług komercyjnych w formie wbudowanej w budynek mieszkalny lub w formie wolnostojącej (nie dotyczy średnich obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży w przedziale 400-2000 m^2 pow. sprzedaży i dużych obiektów handlowych tj. powyżej 2000 m^2 pow. sprzedaży), za wyjątkiem obszarów występowania skupisk zabudowy historycznej mieszkaniowej. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o ile nie będą zaburzały struktury kompozycyjnej i historycznego układu urbanistycznego miasta. Funkcje towarzyszące zabudowie jednorodzinnej muszą spełniać standardy jakości środowiska określone dla funkcji podstawowej. W terenie MN, zlokalizowanym w północno – wschodniej części strefy, pomiędzy ul. Słowackiego, Dolną, Nad Jasienią postuluje się wprowadzenie w sąsiedztwie projektowanej trasy S-14 nasadzeń pasów zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 10 m.

Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)** wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%, przy czym dla zabudowy wolnostojącej powinien wynosić minimum – 40%.
- dopuszcza się zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 25% w ścisłym centrum miasta lub zachowanie mniejszego wskaźnika na terenach zainwestowanych tam, gdzie w chwili obecnej jest on niższy od ustalonego,
- wysokość zabudowy nie może być większa niż 12 m,
- postuluje się zachowanie obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
- w obszarach występowania skupisk zabudowy mieszkaniowej historycznej tj. ujętej w gminnej ewidencji zabytków postuluje się nawiązanie w nowych realizacjach do tych obiektów historycznych w zakresie kształtu dachu, a w elewacjach frontowych wysokości wejść, rysunku elewacji. Realizacja nowej zabudowy powinna odbywać się w oparciu o sporządzone plany miejscowe.

Dla terenów **usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej (UM)** dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, o ile nie będą zaburzały struktury kompozycyjnej oraz historycznej struktury urbanistycznej miasta. Nie dopuszcza się lokalizacji usług uciążliwych.

Zasady zagospodarowania terenów UM:

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%,
- dopuszcza się zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 20% w ścisłym centrum miasta lub zachowanie mniejszego wskaźnika na terenach zainwestowanych tam, gdzie w chwili obecnej jest on niższy od ustalonego,
- wysokość zabudowy nie może być większa niż 12 m, dla terenów wzdłuż ul. Jana Pawła II i Zgierskiej preferuje się dowiązanie do wysokości istniejących obiektów historycznych,

Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem budynków wielorodzinnch (MN/MW)** dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, o ile nie będą zaburzały struktury kompozycyjnej oraz historycznej struktury urbanistycznej miasta. Nie dopuszcza się lokalizacji usług uciążliwych.

Zasady zagospodarowania terenów MN/MW:

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%,
- wysokość zabudowy nie może być większa niż 12 m,
- preferuje się zagospodarowanie terenu MN/MW jako jednorodnego kompleksu zabudowy. Nie preferuje się realizacji wtórnych podziałów własnościowych.

W granicach **terenów usług publicznych (UP)** nie dopuszcza się realizacji innych funkcji, co nie dotyczy realizacji obiektów sportowych i gospodarczych oraz usług gastronomii związanych z realizacją funkcji podstawowej.

Dla **terenów usług publicznych (UP)** wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- preferuje się realizację zabudowy w formie obiektów wolnostojących z tzw. zielenią towarzyszącą o kompozycji roślinnej i doborem elementów zagospodarowania dostosowanych do wiodącej funkcji (np.: ogrody dydaktyczne przy szkołach, boiska, place zabaw),
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%,
- preferuje się realizację zabudowy o formie architektonicznej stanowiącej wyraźną

dominantę przestrzenną i jednocześnie preferuje się wybór projektu w trybie konkursu na twórcze prace projektowe.

Dla **terenów usług (U)** nie dopuszcza się realizacji usług uciążliwych. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej oraz realizację inwestycji celu publicznego, o ile nie będą zaburzały struktury kompozycyjnej oraz historycznej struktury urbanistycznej miasta.

Dla terenów usług (U) ustala się następujące sposoby zagospodarowania:.

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%,
- dopuszcza się zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 10% w ścisłym centrum miasta lub zachowanie mniejszego wskaźnika na terenach zainwestowanych tam, gdzie w chwili obecnej jest on niższy od ustalonego,
- wysokość zabudowy nie może być większa niż 12 m, preferuje się dowiązanie wysokości do maksymalnej dopuszczalnej dla sąsiednich terenów mieszkaniowych.

W granicach **terenów produkcyjno-usługowych (P/U)** dopuszcza się funkcje produkcyjne, magazynowe, handlu hurtowego, usług komercyjnych i biurowe oraz adaptuje się istniejące tereny i obiekty mieszkaniowe. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego.

W Studium nakazuje się zachowanie następujących obiektów: fabryki przy ul. Łódzkiej, fabryki przy Placu Wolności i fabryki przy ul. Łaskiej, bowiem mają one istotne znaczenie dla tożsamości miasta. W Studium dopuszcza się zmianę funkcji tych obiektów, ale przy zachowaniu bryły i elewacji frontowych.

Dla **terenów produkcyjno-usługowych (P/U)** wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych lub usług publicznych i stref dolin rzek Łódki i Jasieńca postuluje się stworzenie pasów roślinności izolacyjnej w granicach terenów produkcyjnych ograniczających uciążliwości zakładów,
- wyklucza się realizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem instalacji, których oddziaływanie nie ogranicza użytkowania sąsiednich terenów mieszkaniowych lub usług publicznych,
- zakazuje się lokalizacji instalacji lub elementów zagospodarowania mogących być źródłem uciążliwości od strony zabudowy mieszkaniowej i usług publicznych,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 20%,
- wysokość budynków nie powinna przekraczać 12 m.

W granicach **terenu urządzeń zaopatrzenia w ciepło (C)** Studium przewiduje adaptację istniejącej elektrociepłowni z możliwością jej remontu, rozbudowy i przebudowy oraz budowy nowych obiektów w ramach wyznaczonej funkcji.

Dla **terenu urządzeń zaopatrzenia w ciepło (C)** ustala się następujące zasady:

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 10 %,
- wysokość zabudowy nie powinna być wyższa niż 12 m, chyba, że wymagana jest wyższa wysokość, ze względu na stosowane procesy technologiczne,
- wprowadza się postulat zagospodarowania terenu jako jednej inwestycji, bez wprowadzania podziałów wtórnych.

W terenie zabudowy infrastruktury technicznej (C) dopuszcza się alternatywnie lokalizację gminnego punktu zbierania odbadów.

W granicach **terenów usług turystyki i sportu (US)** dopuszcza się realizację obiektów turystycznych (hotele, pensjonaty, motele), urządzeń sportowych (boiska, hale sportowe itp.) oraz wbudowanych usług gastronomii i handlu.

Dla **terenów usług turystyki i sportu (US)** określa się następujące zasady:

- budynki należy lokalizować w sąsiedztwie istniejących dróg,
- udział powierzchni biologicznie czynnej (w tym powierzchni pokrytych roślinnością, wód, plaż, naturalnych muraw sportowych) nie powinien być mniejszy niż 50%,
- wysokość zabudowy nie powinna być wyższa niż 12 m, przy czym dopuszcza się realizację wyższych obiektów budowlanych o funkcji sportowej oraz dominant wysokościowych w bryle budynków usługowych.

Dla **terenów zieleńców i parków (ZZ i ZP)** wprowadza się następujące zasady:

- nakazuje się rewaloryzację obiektów zdegradowanych,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 80%,
- dopuszcza się lokalizację małej architektury ogrodowej.

Dla planowanych terenów zabudowy jednorodzinnej w północno-wschodniej części strefy w niniejszym Studium postuluje się realizację w obszarze wskazanym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego centrum koncentracji usług publicznych i komercyjnych dla obsługi nowych mieszkańców. Na terenie centrum dopuszcza się lokalizację w szczególności usług centrotwórczych, tj. handlu, usług finansowych, administracyjnych, gastronomicznych, turystycznych, publicznych. Zakazuje się lokalizacji usług uciążliwych. Przy realizacji poszczególnych obiektów budowlanych tworzących centrum obowiązują następujące zasady:

- wysokość budynków powinna być dostosowana do budynków mieszkaniowych zlokalizowanych w sąsiedztwie,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%,
- dopuszcza się realizację budynków wielofunkcyjnych, tj. z usługami w parterach i funkcją mieszkaniową na wyższych kondygnacjach,
- nakazuje się kształtowanie elewacji od strony przestrzeni publicznej z uwzględnieniem ich nadrzędności kompozycyjnej.

W terenie zabudowy infrastruktury technicznej (C) dopuszcza się alternatywnie lokalizację gminnego punktu zbierania odpadów.

II.1.5. Struktura funkcjonalno-przestrzenna stref podmiejskich

W Studium wydzielono dwie strefy podmiejskie oznaczone na rysunku (D):

- strefę podmiejską zachodnią, oznaczoną symbolem D1, która obejmuje tereny pomiędzy strefą doliny Jasieńca (E4), strefą doliny Neru (E2) i strefą kompleksu leśnego „Żabiczki” (E1);
- strefę południową, oznaczoną symbolem D2, która obejmuje tereny pomiędzy planowaną drogą S-14, strefą doliny Neru (E2) i strefą doliny Łódki (E3).

Dominującą funkcją na tych obszarach pozostaje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN), co wynika z obecnego użytkowania terenu jak i ustaleń obowiązujących planów.

W Studium planuje się mniejszą intensywność zainwestowania strefy podmiejskiej zachodniej (D1) w stosunku do obszaru strefy podmiejskiej południowej (D2).

I.1.1.1. Strefa podmiejska zachodnia (D1)

W strefie podmiejskiej zachodniej (D1) oprócz rozwoju terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) planuje się:

- stopniowe przekształcenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej wzdłuż ulicy Lutomierskiej w tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (UM),
- rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) na terenach rolnych w pobliżu zabudowy usługowo-mieszkaniowej na ulicy Lutomierskiej,
- *przekształcenie terenów zabudowy mieszkaniowej na tereny zabudowy usługowej (U) przy ul. Lutomierskiej (w sąsiedztwie istniejącego RPZ),*
- rozwój terenu UP w zachodniej części strefy.

Dla obsługi mieszkańców zachodniego obszaru miasta Konstantynów Łódzki postuluje się w Studium realizację w obszarze wskazanym w miejscowym planie **centrum koncentracji usług publicznych i komercyjnych.**

Adaptuje się następujące tereny:

- nieczynnego cmentarza (ZCz), położonego w części południowo-wschodniej strefy,
- urządzeń elektroenergetycznych (E), położonych w części południowo-wschodniej strefy,
- produkcyjno-usługowe (P/U) położone w części południowo-wschodniej strefy,
- tereny UP położone na południe od ul. Lutomierskiej,
- tereny MN/MW położone na południe od ul. Lutomierskiej,
- tereny usługowe położone w południowo – wschodniej części strefy.

I.1.1.2. Strefa podmiejska południowa (D2)

W strefie podmiejskiej południowej (D2) adaptuje się istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), gdzie w części na południe od ul. Srebrzyńskiej występują znaczne rezerwy dla rozwoju tej funkcji.

W Studium zachowuje się:

- tereny lasów (ZL), które znajdują się w strefie krawędzi dolin Neru i Łódki z wysoczyzną,
- niewielkie powierzchnie trwałych użytków zielonych (Rz), w rejonie rowu o przebiegu równoległym do rzeki Łódki,
- tereny cmentarzy (ZC) przy ul. Łaskiej,
- tereny usług publicznych (UP) w rejonie ul. Łaskiej,
- tereny produkcyjno-usługowe (P/U) i usługowe (U) w rejonie ul. Srebrzyńskiej.

W Studium wskazuje się zabudowę ulic Kolejowej i Łaskiej do przekształceń funkcjonalnych w kierunku zwiększenia udziału usług (U) i adaptuje się tereny usługowe położone w rejonie ul. Srebrzyńskiej (U).

W rejonie istniejącego ośrodka sportu i rekreacji przy ul. Łaskiej planuje się dalszy rozwój terenów usług turystyki i sportu (US), a w rejonie przecięcia ul. Srebrzyńskiej i Kolejowej realizację zabudowy wielorodzinnej (MW).

II.1.6. Zasady zagospodarowania stref podmiejskich

Na obszarach stref podmiejskich, we wszystkich terenach ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.

W Studium wyłącza się spod zabudowy następujące tereny:

- tereny lasów **(ZL),**
- tereny trwałych użytków zielonych **(Rz).**

W granicach **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)** dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanej w budynek mieszkalny, przy ul. Kolejowej i Srebrzyńskiej dopuszcza się również realizację usług w formie wolnostojącej. W terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego. Funkcje towarzyszące w zabudowie jednorodzinnej muszą spełniać standardy jakości środowiska określone dla funkcji podstawowej.

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)** w strefie zachodniej wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy wolnostojącej nie może być mniejszy niż 50%; zaś dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej nie mniejszy niż 30%,
- wysokość zabudowy nie może być większa niż 9 m,
- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej.

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)** w strefie południowej wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%, przy czym dla zabudowy wolnostojącej powinien wynosić minimum – 50%,
- wysokość zabudowy nie może być większa niż 9 m.

Dla **terenów usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej (UM)** dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego. Wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%,
- wysokość zabudowy nie może być wyższa niż 12 m.

Powierzchnia nowowydzielonych działek powinna być powiększona w stosunku do wielkości działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W granicach **terenów usług publicznych (UP)** nie dopuszcza się realizacji innych funkcji,

jako funkcji wiodących terenu.

Dla **terenów usług publicznych (UP)** wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- preferuje się realizację w formie obiektów wolnostojących z tzw. zielenią towarzyszącą o kompozycji roślinnej i doborem elementów zagospodarowania dostosowanych do wiodącej funkcji (np.: ogrody dydaktyczne przy szkołach, boiska, place zabaw),
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%,
- wysokość zabudowy nie może być większa niż 16 m, za wyjątkiem dominant przestrzennych,
- preferuje się realizację zabudowy o formie architektonicznej stanowiącej wyraźną dominantę przestrzenną i jednocześnie preferuje się wybór projektu w trybie konkursu na twórcze prace projektowe.

Dla **terenów usług (U)** dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego oraz zabudowy jednorodzinnej jako funkcji towarzyszącej.

Dla **terenów usług (U)** wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%,
- wysokość zabudowy nie może być większa niż 12 m, preferuje się dowiązanie wysokości do maksymalnej dopuszczalnej dla sąsiednich terenów mieszkaniowych.

Dla planowanych terenów zabudowy jednorodzinnej w strefie D1 w niniejszym Studium postuluje się realizację w obszarze wskazanym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego centrum koncentracji usług publicznych i komercyjnych dla obsługi nowych mieszkańców. Na terenie centrum dopuszcza się lokalizację w szczególności usług centrotwórczych, tj. handlu, usług finansowych, administracyjnych, gastronomicznych, turystycznych, publicznych. Zakazuje się lokalizacji usług uciążliwych. Przy realizacji poszczególnych obiektów budowlanych tworzących centrum obowiązują następujące zasady:

- wysokość budynków powinna być dostosowana do budynków mieszkaniowych zlokalizowanych w sąsiedztwie,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%,
- dopuszcza się realizację budynków wielofunkcyjnych, tj. z usługami w parterach i funkcją mieszkaniową na wyższych kondygnacjach,
- nakazuje się kształtowanie elewacji od strony przestrzeni publicznej z uwzględnieniem ich nadrzędności kompozycyjnej.

Dla adaptowanych **terenów produkcyjno-usługowych (P/U)** dopuszcza się realizację funkcji produkcyjnych, magazynowych, usług komercyjnych, biurowo-administracyjnych oraz inwestycji celu publicznego. Wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- nakazuje się realizację zimozielonych pasów roślinności drzewiastej i krzewiastej od strony sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i strefy doliny Jasieńca,
- wysokość zabudowy nie może być większa niż 12 m,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%.

Dla **terenów cmentarzy zamkniętych (ZCz)** wprowadza się zasadę odtworzenia układu i ogrodzenie terenu. Ustala się zakaz lokalizacji innych funkcji z wyłączeniem elementów

zieleni parkowej i małej architektury.

Dla **terenów cmentarzy (ZC)** wprowadza się następujące zasady:

- nakazuje się ogrodzenie terenu,
- nakazuje zachowanie ogrodzenia cmentarza ewangelicko – augsburskiego od strony ul. Łaskiej,
- nakazuje się nasadzenie szpalerów drzew wokół cmentarza i przy głównych alejach,
- dopuszcza się realizację kaplicy,
- zakazuje się realizacji innych funkcji.

W granicach **terenów usług turystyki i sportu (US)** dopuszcza się realizację obiektów turystycznych (hotele, pensjonaty, motele), urządzeń sportowych (boiska, hale sportowe itp.) oraz wbudowanych usług gastronomii i handlu.

Dla **terenów usług turystyki i sportu (US)** określa się następujące zasady:

- budynki należy lokalizować w sąsiedztwie istniejących dróg,
- udział powierzchni biologicznie czynnej (w tym powierzchni pokrytych roślinnością, wód, plaż, naturalnych muraw sportowych) nie powinien być mniejszy niż 70%,
- wysokość zabudowy nie powinna być wyższa niż 12 m, przy czym dopuszcza się realizację wyższych obiektów budowlanych o funkcji sportowej oraz dominant wysokościowych w bryle budynków usługowych,
- zakazuje się realizacji usług uciążliwych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

W granicach **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)** dopuszcza się realizację usług publicznych i komercyjnych w formie wolnostojącej i wbudowanej w partery budynków mieszkalnych.

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)** wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%,
- wysokość budynków nie może przekraczać 14 m,
- preferuje się realizację małych domów wielorodzinnych.

W granicach **terenu urządzeń elektroenergetycznuch (E)** parametry zabudowy i zagospodarowania terenu powinny być dostosowane do specyficznych form zabudowy charakterystycznych dla tego terenu. Wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- wysokość budynków nie większa niż 15 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10% powierzchni działki budowlanej.

II.1.7. Struktura funkcjonalno-przestrzenna stref rozwoju zabudowy mieszkaniowej

W Studium wydzielono trzy strefy rozwoju zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku symbolem M:

- strefę rozwoju zabudowy mieszkaniowej zachodnią – M1,

- strefę rozwoju zabudowy mieszkaniowej wschodnią – M2,
- strefę rozwoju zabudowy mieszkaniowej północną – M3.

Dominującą funkcją na tych obszarach jest zabudowa mieszkaniowa. W Studium planuje się mniejszą intensywność zainwestowania mieszkaniowego stref zachodniej i północnej w stosunku do obszaru strefy wschodniej. W strefie zachodniej planuje się rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), natomiast w strefie wschodniej i północnej oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW). W strefie rozwoju zabudowy mieszkaniowej, wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 710 (tj. w strefie zachodniej – wzdłuż ul. Lutomierskiej, a w strefie wschodniej – ul. Łódzkiej) oraz wzdłuż drogi krajowej nr 71 (tj. wzdłuż ul. Aleksandrowskiej w strefie północnej), planuje się rozwój usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako towarzyszącej funkcji (UM). Ponadto we wschodniej części strefy M1(„Ignacew") planuje się rozwój zabudowy usługowej oraz usługowej i mieszkaniowej.

Dla obsługi nowych mieszkańców stref w Studium postuluje się realizację w obszarach wskazanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego **centrów koncentracji usług publicznych i komercyjnych.**

W południowej części strefy M3 planuje się rozwój funkcji usług centrotwórczych, stanowiących zaplecze dla rozwijającej się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej (teren UPc). *Dla wzbogacenia i urozmaicenia struktury przestrzennej zagospodarowanie terenu UPc wyznacza się, wzdłuż istniejącego cieku teren przeznaczony pod teren parku - **ZP** (zieleń urządzona), jest to działanie, ze wszech miar zgodne z wnioskami wypływającymi z analizy potrzeb i możliwości rozwoju miasta, pozwalające na ograniczenie „przerostu" terenów wyznaczonych w mieście pod urbanizację.*

Ponadto, w strefie północnej (M3) planuje się adaptację stawów w części miasta zwanej „Rszew" do funkcji usług turystyki i sportu (US).

Na terenie wszystkich stref rozwoju zabudowy mieszkaniowej ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.

W Studium adaptuje się następujące tereny:

- tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę (W) w strefie zachodniej,
- tereny ogrodów działkowych (ZD) w strefie zachodniej,
- tereny lasów (ZL),
- tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej (RU),
- tereny zabudowy wielorodzinnej (MW) w „Rszewie",
- tereny produkcyjno-usługowe (P/U).

II.1.8. Zasady zagospodarowania stref rozwoju zabudowy mieszkaniowej

Wyłącza się spod zabudowy:

- *teren parku (ZP)*
- tereny lasów (ZL),
- tereny zieleni izolacyjnej (ZI), oraz
- tereny upraw polowych (R),

przy czym, w terenie parku - ZP dopuszcza się realizację: ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, oświetlenia wzdłuż ciągów pieszych, obiektów małej architektury, takich jak murki oporowe, schodki terenowe, chodniki, latarni, siedzisk, fontann oraz urządzeń placów zabaw dla dzieci a także urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą zagospodarowania terenu.

W granicach **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)** dopuszcza się realizację usług komercyjnych pod warunkiem, że zachowane zostaną standardy jakości środowiska określone dla funkcji podstawowej. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej** jednorodzinnej **(MN)** wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50% w strefach M1 i M2 oraz 60% w strefie M3; dopuszcza się zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 25% w terenie MN, zlokalizowanym w strefie M2, przy ulicy Warzywniczej;
- wysokość zabudowy nie może być wyższa niż 10 m.

Dla planowanych **terenów zabudowy jednorodzinnej (MN)** w strefie M2 w niniejszym Studium postuluje się realizację w obszarze wskazanym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, **centrum koncentracji usług publicznych i komercyjnych** dla obsługi nowych mieszkańców. Na terenie centrum dopuszcza się lokalizację w szczególności usług centrotwórczych, tj. handlu, usług finansowych, administracyjnych, gastronomicznych, turystycznych, publicznych. Zakazuje się lokalizacji usług uciążliwych. Przy realizacji poszczególnych obiektów budowlanych tworzących centrum obowiązują następujące zasady:

- wysokość budynków powinna być dostosowana do budynków mieszkaniowych zlokalizowanych w sąsiedztwie,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%,
- dopuszcza się realizację budynków wielofunkcyjnych, tj. z usługami w parterach i funkcją mieszkaniową na wyższych kondygnacjach,
- nakazuje się kształtowanie elewacji od strony przestrzeni publicznej z uwzględnieniem ich nadrzędności kompozycyjnej.

W granicach **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)** w strefie wschodniej (M2) ustala się jako funkcję przeważającą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Jako funkcję dopuszczalną ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną W terenie MW położonym przy ulicy Warzywniczej dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – w formie wolnostojącej oraz zabudowy o większej intensywności – bliźniaczej, szeregowej oraz atrialnej. Dopuszcza się realizację usług publicznych i komercyjnych w formie wolnostojącej i wbudowanej w partery budynków mieszkalnych oraz terenów zieleni publicznej. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego. Zakazuje się realizacji inwestycji uciążliwych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji.

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)** w strefie wschodniej M2 wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%,

- wysokość budynków wielorodzinnych nie może przekraczać 16 m, a budynków jednorodzinnych 9 m,
- preferuje się realizację małych domów wielorodzinnych,

W granicach **terenów zabudowy wielorodzinnej (MW) w „Rszewie”**, w strefie M3, dopuszcza się realizację usług publicznych, usług komercyjnych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla terenu zabudowy wielorodzinnej wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- wysokość zabudowy nie może przekraczać 10 m,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%,
- dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garaży, przy czym postuluje się ich lokalizację jedynie na podstawie sporządzonego planu miejscowego.

Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem budynków wielorodzinnch (MN/MW)** dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej lub realizację funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej na zasadach równorzędnych z obowiązkiem ustalenia przeważającej funkcji terenu na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W tych terenach dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego. Nie dopuszcza się lokalizacji usług uciążliwych.

Zasady zagospodarowania terenów MN/MW:

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%,
- wysokość zabudowy nie może być większa niż 12 m,
- nie preferuje się realizacji wtórnych podziałów własnościowych.

W granicach **terenów usług publicznych (UP)** w strefie M2 nie dopuszcza się realizacji innych funkcji, za wyjątkiem realizacji obiektów sportowych i gospodarczych oraz usług gastronomii związanych z realizacją funkcji podstawowej.

Dla **terenów usług publicznych (UP)** w strefie M2 wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- preferuje się realizację usług w formie obiektów wolnostojących z tzw. zielenią towarzyszącą o kompozycji roślinnej i doborem elementów zagospodarowania dostosowanych do wiodącej funkcji (np.: ogrody dydaktyczne przy szkołach, boiska, place zabaw),
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%,
- wysokość zabudowy nie może być większa niż 16 m,
- preferuje się realizację zabudowy o formie architektonicznej stanowiącej wyraźną dominantę przestrzenną i jednocześnie preferuje się wybór projektu w trybie konkursu na twórcze prace projektowe.

*Dla **terenu usług centrotwórczych (UPc)** dopuszcza się realizację usług publicznych o charakterze centrotwórczym (w szczególności usługi oświaty, zdrowia, kultury itp.). Dopuszcza się także realizację nieuciążliwych usług komercyjnych. W tym zakresie dopuszcza się usługi administracyjne, finansowe, gastronomiczne, handlowe, rzemieślnicze, turystyki i sportu. Dopuszcza się także możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz zieleni urządzonej. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu UPc:*

- *wysokość budynków nie powinna być większa niż 16 m,*
- *udział powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 25%,*

- *dopuszcza się budynki w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,*
- *preferuje się dostosowanie gabarytów zabudowy do zabudowy historycznego układu urbanistycznego miasta Konstantynów Łódzki.*

W granicach terenu dopuszcza się lokalizację wielkokubaturowych usług publicznych i komercyjnych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 w formie wbudowanej w budynki funkcji podstawowej jak iw formie wolnostojącej.

*Dla **terenu UPc**, w przypadku realizacji wolnostojących obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 określa się dla nich następujące parametry:*

- *wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,*
- *udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%.*

Dla **terenów usług (U)** dopuszcza się realizację jedynie usług związanych z obsługą mieszkańców np.: handlu, gastronomii, usług rzemieślniczych, bankowości itp., realizację inwestycji celu publicznego oraz zabudowy jednorodzinnej jako funkcji towarzyszącej.

Dla **terenów usług (U)** wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%,
- wysokość zabudowy nie może być większa niż 12 m, preferuje się dowiązanie wysokości do maksymalnej dopuszczalnej dla sąsiednich terenów mieszkaniowych.

Dopuszcza się realizację ww. usług w formie wbudowanej w partery budynków mieszkalnych.

Dla **terenów usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej (UM)** wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%,
- wysokość zabudowy nie może być większa niż 12 m.

Dla terenu UM zlokalizowanego we wschodniej części strefy M1 („Ignacew") oraz dla terenu UM po północnej i południowej stronie ulicy Niesięcin, pomiędzy ulicą Zgierską, a ulicą Aleksandrowską dopuszcza się realizację funkcji usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej lub realizację funkcji usługowej i mieszkaniowej na zasadach równorzędnych z obowiązkiem ustalenia przeważającej funkcji terenu na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla tych terenów ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 40% w przypadku przeznaczenia terenu w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową oraz 30% w przypadku przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową.

Dla **zabudowy obsługi produkcji rolnej (RU) w** „Rszewie" dopuszcza się zmianę funkcji z preferencją wykorzystania turystycznego terenu w oparciu o potencjał wypoczynkowy lasu „Żabiczki".

Dla **zabudowy obsługi produkcji rolnej (RU) w** „Rszewie" wprowadza się następujące zasady:

- zachowanie obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
- zachowanie cennych drzewostanów w centralnej części terenu,
- zachowanie przebiegu istniejącego dojazdu od strony zachodniej tj. ul. Klonowej,
- zachowanie istniejących trwałych użytków zielonych przylegających od strony zachodniej do historycznych obiektów i wykluczenie realizacji zabudowy na tym terenie,

- dopuszcza się realizację nowych obiektów budowlanych o wysokości maksymalnej równej wysokości historycznych stajni znajdujących się w części zachodniej obszaru,
- nakazuje się nawiązanie w bryle budynków i ukształtowaniu dachu do ww. obiektów historycznych, za wyjątkiem terenu przylegającego do ul. Niesięcin, gdzie nie wprowadza się szczególnych wymogów architektonicznych,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 40%,
- zagospodarowanie terenu powinno mieć charakter kompleksowy, z uwzględnieniem wartości historycznych i kompozycyjno – estetycznych i powinno być określone w sporządzonym dla tego terenu planie miejscowym. Postuluje się nie dokonywanie dalszych wtórnych podziałów własnościowych w terenie RU.

Dla **terenów produkcyjno-usługowych (P/U)** dopuszcza się także realizację funkcji produkcyjnej, magazynowej, usług. Wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- wysokość zabudowy nie może przekraczać 11 m,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%,
- nakazuje się realizację zimozielonych pasów roślinności drzewiastej i krzewiastej od strony sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.

Dla **terenów ogrodów działkowych (ZD)** wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- dla każdego zespołu działek, na użytek wszystkich działkowiczów dopuszcza się realizację jednego budynku o funkcji usługowej, administracyjnej o powierzchni maksymalnie 200 m^2,
- dopuszcza się realizację budynków o powierzchni użytkowej maksymalnie 35 m^2,
- wysokość zabudowy nie powinna być wyższa niż 7 m,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 80%.

W granicach **terenu zieleni izolacyjnej (ZI)** wprowadza się obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej w formie nasadzeń roślinnością drzewiastą i krzewiastą (lasy, zieleń urządzona) mającej charakter ogólnodostępny. Dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury.

W granicach **terenu usług turystyki i sportu (US)** wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- nakazuje się strefowe zmniejszanie intensywności zagospodarowania do linii brzegowej rowów i stawów,
- dopuszcza się realizację budynków od ul. Klonowej i od strony zabudowy wielorodzinnej,
- dopuszcza się realizację obiektów o maksymalnej wysokości 6 m do kalenicy i nakazuje się realizację dachów dwu lub wielospadowych,
- udział powierzchni biologicznie czynnej (w tym pokrytej roślinnością i wodą) nie powinien być mniejszy niż 70%.

W granicach **terenu urządzeń zaopatrzenia w wodę (W)** parametry zabudowy i zagospodarowania terenu powinny być dostosowane do specyficznych form zabudowy charakterystycznych dla tego terenu. Wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- wysokość budynków nie większa niż 15 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10% powierzchni działki budowlanej.

W granicach **terenu urządzeń zaopatrzenia w gaz (G)** parametry zabudowy i zagospodarowania terenu powinny być dostosowane do specyficznych form zabudowy charakterystycznych dla tego terenu i zgodnie z przepisami odrębnymi. Wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- wysokość budynków nie większa niż 5 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10% powierzchni działki budowlanej.

II.1.9. Struktura funkcjonalno-przestrzenna stref rozwoju aktywności gospodarczej

Na terenie miasta Konstantynów Łódzki, w jego części wschodniej, wydziela się strefy aktywności gospodarczej oznaczone na rysunku symbolem G:

- Strefę aktywności gospodarczej w rejonie południowo-wschodnim miasta jako część Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (G1);
- Strefę aktywności gospodarczej w rejonie wschodnim miasta, po wschodniej stronie planowanej drogi ekspresowej S-14 (G2),
- Strefę aktywności gospodarczej w rejonie wschodnim miasta, po zachodniej stronie planowanej drogi ekspresowej S-14 (G3),
- Strefę aktywności gospodarczej w rejonie północno-wschodnim miasta (G4).

W strefach rozwoju aktywności gospodarczej dominują funkcje produkcyjne, magazynowe i usługowe oraz związane z nimi bezpośrednio funkcje biurowe czy urządzeń infrastruktury. Funkcje inne w granicach tych stref są wynikiem adaptacji części istniejącego zagospodarowania. Strefy są w zasadzie strefami monofunkcyjnymi, jedynie na niewielkich obszarach adaptuje się inne funkcje, w tym:

- w strefie G1 – tereny zabudowy jednorodzinnej (MN) i usług publicznych (UP),
- w strefie G2 – tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jako funkcji towarzyszącej (UM) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i tereny usług (U),
- w strefie G3 – tereny zabudowy jednorodzinnej (MN),
- w strefie G4 – tereny usług publicznych (UP).

W strefie G2 w pasie wzdłuż ul. Spółdzielczej preferuje się lokalizacje usług.

Przy ulicy Łódzkiej w strefie G2 planuje się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 (teren U/P).

II.1.10. Zasady zagospodarowania stref rozwoju aktywności gospodarczej

Na terenie wszystkich stref rozwoju aktywności gospodarczej ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.

W granicach **terenów produkcyjno-usługowych (P/U)** dopuszcza się funkcje produkcyjne, magazynowe, handlu hurtowego, usług komercyjnych i biurowe. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego. Dopuszcza się adaptację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, jednakże zakazuje się dalszego rozwoju tej funkcji. W strefie G2 w pasie wzdłuż ul. Spółdzielczej preferuje się lokalizacje terenów usług.

Dla **terenów produkcyjno-usługowych (P/U)** wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych lub usług publicznych i stref dolin rzek Łódki i Jasieńca postuluje się stworzenie pasów roślinności izolacyjnej w granicach terenów produkcyjnych ograniczających uciążliwości zakładów o minimalnej szerokości 10 m,
- zakazuje się lokalizacji instalacji lub elementów zagospodarowania od strony zabudowy mieszkaniowej, mogących być źródłem uciążliwości,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 20%,
- wysokość budynków nie powinna przekraczać 12 m, dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości dla budynków produkcyjnych, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji.

*Dla **terenów produkcyjno-usługowych (P/U)** w strefie G2 (w terenach położonych w granicach zmiany z 2017 r.) wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:*

- *dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych lub usług publicznych i stref dolin rzek Łódki i Jasieńca postuluje się stworzenie pasów roślinności izolacyjnej w granicach terenów produkcyjnych ograniczających uciążliwości zakładów, o minimalnej szerokości 10 m,*
- *zakazuje się lokalizacji instalacji lub elementów zagospodarowania od strony zabudowy mieszkaniowej, mogących być źródłem uciążliwości,*
- *udział powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 10%,*
- *wysokość budynków nie powinna przekraczać 16 m, dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości dla budynków produkcyjnych, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji do 25 m.*

Dla **terenów usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej (UM)** wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%,
- wysokość zabudowy nie może być większa niż 12 m,
- dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej jako wbudowanej w budynki usługowe oraz wolnostojące budynki.

Dla terenu **UM,** zlokalizowanego w strefie G2, przy ulicy Łódzkiej dopuszcza się ponadto realizację usług komercyjnych i publicznych z dopuszczaniem funkcji mieszkaniowej lub realizację funkcji usługowej i mieszkaniowej na zasadach równorzędnych z obowiązkiem ustalenia przeważającej funkcji terenu na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W granicach **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)** dopuszcza się realizację usług komercyjnych w formie wbudowanej i wolnostojącej. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)** wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jedynie w formie wolnostojącej,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%,
- wysokość zabudowy nie może być większa niż 11 m.

W granicach **terenów usług publicznych (UP)** nie dopuszcza się realizacji innych funkcji.

Dla **terenów usług publicznych (UP)** wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- preferuje się realizację w formie obiektów wolnostojących z tzw. zielenią towarzyszącą o kompozycji roślinnej i doborem elementów zagospodarowania dostosowanych do wiodącej funkcji (np.: ogrody dydaktyczne przy szkołach, boiska, place zabaw),
- wysokość zabudowy nie może być większa niż 16 m, za wyjątkiem dominant przestrzennych,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%,
- preferuje się realizację zabudowy o formie architektonicznej stanowiącej wyraźną dominantę przestrzenną i jednocześnie preferuje się wybór projektu w trybie konkursu na twórcze prace projektowe.

Dla **terenów usług (U)** dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego oraz zabudowy jednorodzinnej dla właściciela, jako funkcji towarzyszącej.

Dla **terenów usług (U)** wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%,
- wysokość zabudowy nie może być większa niż 12 m, preferuje się dowiązanie wysokości do maksymalnej dopuszczalnej dla sąsiednich terenów mieszkaniowych.

Dla **terenów usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej (UM)** dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego. Nie dopuszcza się lokalizacji usług uciążliwych. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%,
- wysokość zabudowy nie może być większa niż 9 m.

Dla **terenów usługowo – produkcyjnych z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2** (**U/P**) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych i publicznych, a także funkcje produkcyjne, magazynowe, handlu hurtowego. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego.

Dla **terenów usługowo-produkcyjnych z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 (U/P)** wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- w bezpośrednim sąsiedztwie terenów o innym przeznaczeniu nakazuje się lokalizację działalności o mniejszej uciążliwości w zakresie hałasu, emisji spalin, wibracji itp.,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 20%,
- wysokość budynków nie powinna przekraczać 12 m, dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości budynków produkcyjnych, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji.

W granicach **terenu urządzeń elektroenergetycznuch (E)** parametry zabudowy i zagospodarowania terenu powinny być dostosowane do specyficznych form zabudowy charakterystycznych dla tego terenu. Wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- wysokość budynków nie większa niż 15 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10% powierzchni działki budowlanej.

III. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Uchwały Sejmu i Senatu RP dotyczące polityki ekologicznej państwa uznały ochronę środowiska za sprawę najwyższej doniosłości, która musi być pilnie i z dużą determinacją podjęta przez społeczeństwo.

Szczególna odpowiedzialność spoczywa w tym zakresie na organach administracji rządowej i organach samorządowych.

Zarówno deklaracje ONZ, kolejne opracowania z zakresu koncepcji przestrzennego zagospodarowania rozwoju Polski, jak i plany zagospodarowania przestrzennego poszczególnych województw (w tym łódzkiego), nadają polityce racjonalnego kształtowania środowiska niezwykle wysoką rangę.

Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2 kwietnia 1997 roku jednoznacznie stwierdza w art. 5, że „Rzeczpospolita Polska... zapewnia ochronę środowiska, kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju", a w art. 74 że: „Władze publiczne prowadzą politykę zapewniającą bezpieczeństwo ekologiczne współczesnemu i przyszłym pokoleniom".

Studium stwarza ramy dla działań w tym zakresie, co powinno przyczyniać się do poprawy i wzbogacania stanu środowiska a w konsekwencji standardów życia ludności.

Osiągnięcie przez Konstantynów Łódzki celów rozwojowych możliwe będzie poprzez stosowanie ogólnych zasad zrównoważonego rozwoju przyjętych w Studium jako podstawa kształtowania jego polityki przestrzennej, przede wszystkim poprzez:

- racjonalne gospodarowanie zasobami przyrody,
- zachowanie i wzbogacenie walorów przyrodniczo-krajobrazowych,
- kontynuowanie różnorodnych działań przeciwdziałających zagrożeniom środowiska.

III.1. Obszary i obiekty objęte ochroną

Pomniki przyrody

Jedyną ustanowioną dotychczas formą ochrony przyrody na terenie miasta są pomniki przyrody. Tą formą ochrony objęto drzewa pomnikowe (siedem dębów szypułkowych), rosnące na terenie parku przy Domu Pomocy Społecznej przy ul. Bechcice 3 i zostały ustanowione Rozporządzeniem Nr 10/93 Wojewody Łódzkiego z dnia 12 listopada 1993 r. w sprawie uznania niektórych tworów przyrody na terenie województwa łódzkiego za pomniki przyrody i ochrony tych pomników (Dz. U. W.Ł. Nr 12. poz. 117 z 1993r.).

W Studium nakazuje się bezwzględną ochronę pomników przyrody oraz zakazuje się w ich sąsiedztwie działań, które mogą negatywnie oddziaływać na stan zdrowotny drzew lub ekspozycję krajobrazową pomników.

W ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy zakazać dewastacji i degradacji środowiska przyrodniczego, które mogłoby przyczynić się do osłabienia drzew w strefie rzutu ich korony oraz należy przewidzieć prace pielęgnacyjno – konserwatorskie.

W przypadku likwidacji pomnika przyrody lub w przypadku ustanowienia nowego pomnika przyrody, należy dokonać uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

Obszary chronionego krajobrazu

Zgodnie z aktualizacją Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego[20], w ramach tworzenia spójnego systemu obszarów chronionych[21] Studium wskazuje na obszarze miasta Konstantynów Łódzki tereny proponowane do objęcia ochroną prawną ze względu na cenne walory krajobrazowe. W ramach systemu obszarów chronionych Studium wyznacza na terenie miasta dwa obszary chronionego krajobrazu:

- „Puczniewsko – Grotnicki" Obszar Chronionego Krajobrazu, który swoim zasięgiem będzie obejmował tereny w północno-zachodniej części miasta, w tym kompleks leśny „Żabiczki";
- Obszar Chronionego Krajobrazu „Górnego Neru" – wyznaczony w celu ochrony doliny rzeki Ner, swoim zasięgiem obejmuje tereny w południowej części miasta – dolinę rzeki Ner.

Granice proponowanych obszarów chronionego krajobrazu przedstawione na załącznikach graficznych, są orientacyjnie, a ich uszczegółowienie nastąpi na etapie przygotowywania uchwały sejmiku województwa w sprawie ich wyznaczenia.

Określenie kierunków zagospodarowania obszarów cennych przyrodniczo w Studium, a następnie możliwości ich zagospodarowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego stanowi jedno z kluczowych działań ochrony tych obszarów. W niniejszym Studium ww. obszary planowane do objęcia ochroną przyrody zostały włączone w strefy przyrodnicze o niskiej intensywności użytkowania, należą do nich:

- teren planowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puczniewsko-Grotnickiego", w granicach miasta Konstantynów Łódzki został w niniejszym Studium włączony do strefy przyrodniczej kompleksu leśnego „Żabiczki" (E1) – kompleksy leśne oraz na niewielkim północno – wschodnim fragmencie do strefy rozwoju zabudowy mieszkaniowej (M1) – adaptacja istniejącego zainwestowania;
- teren planowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Górnego Neru" w granicach miasta Konstantynów Łódzki został włączony do strefy przyrodniczej doliny Neru (E2), gdzie na znacznej powierzchni dopuszcza się zmianę użytkowania, szczególnie w kierunku zwiększenia retencji wód powierzchniowych (zbiornik retencyjny „Bechcice – Konstantynów"), wykorzystania turystycznego i rekreacyjnego, a wzdłuż ulicy Bechcice pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i fragmentarycznie mieszkaniowo-usługową.

Zarówno w odniesieniu do istniejących obszarów i obiektów chronionych oraz do projektowanych przewidzianych do objęcia ochroną prawną, należy przyjąć zasadę ich ochrony przed degradacją powodowaną niewłaściwym użytkowaniem, a szczególnie chronić przed przeinwestowaniem.

III.2. Strefy ograniczenia lub zakazu zainwestowania związane z możliwością wystąpienia naturalnych katastrof

Do terenów tych zaliczono tereny zagrożone powodzią obejmujące terasy zalewowe dolin rzek Łódki i Jasieńca oraz cieku wodnego Lubczyna, oznaczone na rysunku Studium

[20] *Zatwierdzony Uchwałą Nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010 r.*

[21] *System tworzą istniejące i projektowane wielkoprzestrzenne formy ochrony przyrody: obszary chronionego krajobrazu, parki krajobrazowe, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe. Celem jego utworzenia jest zapewnienie powiązań ekologicznych pomiędzy obszarami charakteryzującymi się najwyższymi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi oraz umożliwienie swobodnego przemieszczania się fauny i flory. Został on oparty na sieci ekologicznej ECONET.*

jako tereny zalewowe.

Tereny zalewowe w Studium generalnie wyklucza się z możliwości realizacji nowych inwestycji kubaturowych za wyjątkiem adaptacji terenów zainwestowanych, wydanych decyzji administracyjnych i innych określonych w studium. Na tych terenach możliwa jest realizacja obiektów przeznaczonych dla celów rekreacyjnych, budowy urządzeń wodnych związanych z prowadzeniem prawidłowej gospodarki wodnej oraz liniowych urządzeń celu publicznego. Należy podkreślić, że tereny zalewowe wyznaczone w Studium nie są „obszarami bezpośredniego zagrożenia powodzią" wyznaczonymi zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne a jedynie terenami, które wytypowano na podstawie materiałów posiadanych w gminie.

III.3. Strefy ograniczenia lub zakazu zainwestowania związane z potencjalnym lub rzeczywistym przekroczeniem dopuszczalnych standardów jakości środowiska

Na terenie miasta Konstantynów Łódzki do tej kategorii zaliczono:

1. strefy wokół cmentarzy,
2. strefy wokół linii i urządzeń elektroenergetycznych,
3. strefy wokół gazociągów,
4. strefy wokół głównych ciągów komunikacyjnych.

Strefy wokół cmentarzy

W Studium wyznaczono dwie strefy wokół cmentarza: 50 i 150-metrową. W strefach tych wprowadza się:

- zakaz realizacji ujęć wody,
- nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej wszystkich użytkowników,
- nakaz docelowego odprowadzania ścieków sanitarnych do zorganizowanego systemu kanalizacji, dopuszczając – do czasu realizacji zorganizowanego systemu kanalizacji – odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników, opróżnianych taborem asenizacyjnym.

Ponadto, w strefie 50 m od granic cmentarza wyklucza się realizację zabudowy mieszkaniowej.

Strefy wokół gazociągów

Dla gazociągu wysokiego ciśnienia znajdującego się w części wschodniej miasta wprowadza się strefę kontrolowaną o szerokości 6 m (po 3 m na stronę) oraz strefę bezpieczeństwa o szerokości 30 m (15 m na stronę). Dla strefy bezpieczeństwa wyklucza się lokalizację zabudowy w pasie o szerokości 15 m w każdą stronę od osi gazociągu.

Wprowadza się również 35 m strefę zagrożenia wybuchem dla stacji redukcyjno – pomiarowej I°.

Strefy wokół linii i urządzeń elektroenergetycznych

Dla linii elektroenergetycznej ustala się następujące strefy uciążliwości:

- dla napowietrznej linii 110 kV – 19 m w każdą stronę od osi linii;
- dla skablowanej linii 110 kV – zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych z zakresu energetyki.

Zakazuje się lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w strefach uciążliwości linii elektroenergetycznej.

Strefy wokół głównych ciągów komunikacyjnych

W Studium postuluje się o ograniczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz inwestycji publicznych takich jak: szkoły, ośrodki zdrowia i domy opieki społecznej wokół głównych ciągów komunikacyjnych. Jednocześnie dla planowanej drogi ekspresowej S-14 (w części wschodniej miasta) postuluje się ograniczenie zabudowy mieszkalnej i ww. inwestycji publicznych:

- od linii rozgraniczającej drogi ekspresowej zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- od linii rozgraniczającej drogi krajowej nr 71 i wojewódzkiej nr 710 zgodnie z obowiązującymi przepisami.

III.4. Zasady kształtowania środowiska na obszarach nieobjętych ochroną

Ustala się, że dla terenów nie objętych formami ochrony przyrody obowiązują następujące zasady:

- wykluczenie realizacji instalacji stanowiących zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych – strefy S, M, E i D,
- wykluczenie składowania i magazynowania materiałów niebezpiecznych w ilościach, które mogłyby spowodować poważne awarie przemysłowe– strefy S, M, E i D,
- poza terenami aktywności gospodarczej (G) należy ograniczyć realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- zachowanie istniejących cieków powierzchniowych zarówno naturalnych jak i sztucznych,
- *ochrona udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka, w zasięgu którego leży cała gmina, poprzez: ochronę zasobów wód podziemnych przed ich degradacją, dostosowanie lokalizacji nowych obiektów do warunków i struktur hydrogeologicznych, systematyczną rozbudowę kanalizacji sanitarnej, kontrolę stanu i funkcjonowania indywidualnej gospodarki ściekowej. Po określeniu szczegółowych zasad ochrony Głównych Zbiorników Wód Podziemnych gospodarowanie na terenach położonych w ich obrębie będzie się odbywać na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki wodnej,*
- dążenie do docelowego osiągnięcia co najmniej dobrego stanu/potencjału ekologicznego dla rzeki oraz osiągnięcia co najmniej dobrego stanu chemicznego rzek;
- dążenie do docelowego osiągnięcia co najmniej dobrego stanu wód podziemnych oraz zapobieganie pogarszaniu się tego stanu;
- zachowanie i rekultywacja zbiorników wodnych,
- ochronę i modernizację obiektów retencji korytowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych tj. istniejących mostów,
- ochrona wód podziemnych przed jakościową i ilościową degradacją;
- racjonalizację zużycia wody we wszystkich dziedzinach gospodarki (przemyśle, rolnictwie, gospodarce komunalnej itp.) – zapewnienie równowagi pomiędzy poborem a zasilaniem wód podziemnych;
- prowadzenie działań mających na celu osiągnięcie wymaganych standardów jakościowych wody przeznaczonej do picia;
- zapobieganie dopływowi lub ograniczanie dopływu zanieczyszczeń do wód podziemnych i powierzchniowych;

- zakaz bezpośredniego zrzucania zanieczyszczeń do wód podziemnych i powierzchniowych, likwidacja punktowych zrzutów ścieków nieoczyszczonych;
- stosowanie nowoczesnych technologii wpływających na czystość i ilości odprowadzanych ścieków;
- przeciwdziałanie zanieczyszczaniu wód szkodliwymi nawozami (ograniczanie odpływu związków azotu do wód z powierzchni użytkowanych rolniczo) poprzez promocję i wspieranie rolnictwa ekologicznego i zrównoważanego oraz propagowanie wśród rolników Kodeksu Dobrej Polityki Rolniczej;
- postuluje się udrożnienie i utrzymanie przepustowości rowów melioracyjnych,
- zakazuje się zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na inne cele (poza wskazanymi na rysunku Studium),
- ogranicza się realizację budynków od granic lasów i brzegów cieków i zbiorników wodnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- przestrzeganie warunków w zakresie dopuszczalnych wartości emisji substancji zanieczyszczających środowisko,
- zachowanie zadrzewień śródpolnych, przywodnych i przydrożnych.

IV. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

Na terenie miasta Konstantynów Łódzki nie występują zabytki o randze krajowej. Jednak badana jednostka jest zasobna w liczne przykłady stanowiące dziedzictwo kulturowe o znaczeniu lokalnym, ściśle powiązane z uwarunkowaniami rozwoju miasta, jako ośrodka przemysłowego, którego rozwój datuje się od poł. XIX w. Najbardziej wartościowym elementem jest klasycystyczny układ urbanistyczny, wywodzący się z typowej dla osad fabrycznych prostokątnej siatki ulic z rynkami, jako elementem spajającym strukturę oraz z charakterystyczną zabudową małego miasteczka oraz dominantami w postaci dwóch kościołów. Innym elementem jest legitymujące się XIV-wiecznym rodowodem grodzisko w „Rszewie", będące wcześniejszym zapisem historii terenów obecnie należących do miasta. Świadectwem wielokulturowości miasta są także cmentarze. Do zespołów wartościowych należy ponadto zaliczyć folwark w „Rszewie". Ochrona dziedzictwa kulturowego na terenie miasta Konstantynów Łódzki powinna polegać na współdziałaniu władz z podmiotami prywatnymi w oparciu o istniejące przepisy dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, zgodnie z ideą zrównoważonego rozwoju oraz genius loci miejsca i powinna obejmować:

- rewaloryzację, rewitalizację istniejących zasobów,
- włączanie dziedzictwa kulturowego w strukturę miasta, poprzez zmianę pierwotnej funkcji obiektów i zespołów bądź, o ile to możliwe, przywrócenie lub kontynuację dawnego przeznaczenia,
- zapobieganie niszczeniom i dewastacji obiektów poprzez stworzenie ram finansowych, prawnych i organizacyjnych, a także zwiększenie świadomości mieszkańców i użytkowników co do posiadanych zabytków,
- uwzględnienie ochrony zabytków i ich racjonalnego wykorzystania na etapie planowania miejscowego,
- promocję obiektów i obszarów o wartościach kulturowych,
- tworzenie nowej jakości w obrębie dziedzictwa kulturowego poprzez wzbogacanie przestrzeni publicznej sztuką.

Ustala się, że niniejsze wytyczne są obowiązujące przy sporządzaniu mpzp.

Ochrona dziedzictwa kulturowego miasta obejmuje ochronę obszarową, ochronę pojedynczych obiektów oraz promocję walorów stanowiących dziedzictwo kulturowe Konstantynowa Łódzkiego.

IV.1. Obszarowa ochrona zabytków

Strefa „A" ochrony konserwatorskiej

Strefa ta została wyznaczona na obszarach, na których elementy dawnego układu przestrzennego zachowały się w stanie nienaruszonym lub jedynie nieznacznie zniekształconym. Na terenie miasta Konstantynów Łódzki wyznaczono dwie strefy ochrony wokół zabytkowych obiektów. Są to:

1. dawny Kościół ewangelicko – augsburski, obecnie rzymsko – katolicki p.w. św. Józefa Robotnika, przy ul. Jana Pawła II 31, *wpisany do rejestru zabytków wraz z otoczeniem pod Nr A/116 oraz budynek plebanii, wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków*.

Przedmiotem ochrony jest budynek kościoła wraz z plebanią w granicach dawnej własności z 1921 r. (obecny obszar obejmuje działki o nr ewid. 297 oraz część działki nr 296/2).

Stefa „A" została wyznaczona dla tego obszaru w celu zachowania historycznego rozmieszczenia budynków na działce, dojść i dojazdów do obiektów, linii zabudowy oraz kompozycji zieleni. W tej strefie ochronie podlegają także wszelkie historyczne obiekty podziemne i pojedyncze znaleziska odkryte podczas remontów detale architektoniczne.

2. *drewniany młyn wodny zbożowy, przy ul. Moniuszki 54, wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/145.*

Przedmiotem ochrony jest budynek zabytkowego młyna, w granicach działki nr 390/1. W tej strefie ochronie podlegają także wszelkie obiekty podziemne i pojedyncze znaleziska odkryte podczas remontów detale architektoniczne.

Strefa „A" została wyznaczona dla tego obszaru w celu zachowania historycznej bryły młyna oraz najwartościowszych przykładów drzewostanu w jego sąsiedztwie.

Formy ochrony, jakie ustala się dla strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmują przede wszystkim:

- nakaz bezwzględnego zachowania budynków Kościoła i młyna,
- nadrzędność ustaleń konserwatorskich nad wszelkimi działaniami inwestycyjnymi,
- nakaz dostosowywania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji. Ustala się możliwość stosowania w nowej zabudowie współczesnych materiałów budowlanych wysokiej jakości,
- możliwość zmiany funkcji obiektu zlokalizowanego w granicach strefy „A". W przypadku zmiany funkcji obiektu preferuje się możliwość wprowadzenia funkcji usługowej o charakterze kulturalnym, turystycznym lub oświatowym,
- gospodarowanie przestrzenią w oparciu o sporządzony dla strefy „A" miejscowy plan planu zagospodarowania przestrzennego,
- zachowanie oraz możliwość wprowadzenia elementów małej architektury.

Strefa „B" ochrony układu rozplanowania

Przedmiotem ochrony w tej strefie jest historyczny układ urbanistyczny miasta Konstantynów

Łódzki, gdzie przedmiotem ochrony jest rozplanowanie ulic i placów, historycznie ukształtowane podziały własnościowe, ze szczególnym uwzględnieniem szerokości frontów, rozplanowanie zabudowy na działce, architektura zabudowy, istniejące historyczne dominanty przestrzenne. Do form ochrony w tej strefie można zaliczyć:

- zachowanie i eksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie publicznych dróg, ulic i placów w historycznych liniach rozgraniczających,
- zachowanie i eksponowanie historycznych linii zabudowy w pierzejach dla zabudowy zwartej,
- zachowanie historycznej zabudowy miejskiej, w szczególności obiektów objętych ochroną konserwatorską (w ramach rejestru i gminnej ewidencji zabytków) oraz obiektów zabudowy tradycyjnej zasługującej na zachowanie, charakter wnętrz miejskich,
- zachowanie dominant wysokościowych oraz innych dominant i subdominant przestrzennych; eliminacja dominant zaburzających historyczną sylwetę miasta. Postuluje się, aby zabudowa (istniejąca i projektowana) nie przekraczała wysokości dwóch kościołów, zlokalizowanych przy głównej osi poziomej miasta – ulicy Jana Pawła II,
- zakaz zmiany historycznie ukształtowanych wnętrz urbanistycznych,
- adaptację i modernizację zabudowy, zgodnie z zasadami zapewniającymi zachowanie istotnych dla miejscowej tradycji form architektonicznych,
- w przypadku zmian w otoczeniu i sąsiedztwie zabytków, a także na obszarach zabytkowych, których charakter może mieć wpływ na walory zabytków (np. jego ekspozycję), przebudowa istniejących i budowa nowych obiektów, a także sposób zagospodarowania przestrzeni nie mogą pogorszyć stanu zachowania zabytku ani naruszać jego wartości.
- realizację prac kompozycyjnych i rekompozycyjnych zieleni oraz zmiany wystroju przestrzeni publicznych należy prowadzić w sposób nie pogarszający walorów zabytkowych obiektu oraz w sposób nie zakłócający jego ekspozycji.

Strefa „E" ekspozycji

Strefa ta została wyznaczona na obszarach zabudowanych lub niezabudowanych, wokół wybranych obiektów oraz zespołów zabytkowych o szczególnych walorach architektonicznych i historycznych. Są to tereny:

1. Przedpole grodziska średniowiecznego w „Rszewie".

Przedmiotem ochrony jest otoczenie grodziska w „Rszewie", rozumiane jako pas okalający obiekt ze wszystkich stron z uwzględnieniem wglądu widokowego od strony centrum miasta. Dopuszcza się rozszerzenie strefy ekspozycji od strony zachodniej oraz północnej w przypadku opracowywania planu miejscowego dla terenu UPc (Plan IX).

Celem ochrony w tej strefie jest ochrona ekspozycji zabytkowego grodziska, które według przyjętej przez miasto Konstantynów Łódzki polityki przestrzennej ma docelowo znajdować się na terenach przyległych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Przedpole zespołu młyna zbożowego wraz z przyległą zabudową.

Przedmiotem ochrony jest przedpole zabytkowego młyna wodnego, obejmujące teren doliny Łódki, od jej południowej i południowo – zachodniej strony.

Celem ochrony jest zachowanie rozległych niezabudowanych terenów stanowiących naturalną ekspozycję znajdującego się na wzgórzu młyna wodnego zbożowego, który po wykonaniu niezbędnych remontów samego obiektu oraz uporządkowaniu terenów wokół będzie stanowił ważną dominantę przestrzenną widoczną od strony południowej oraz południowo – zachodniej.

3. Przedpole Kościoła filialnego parafii katolickiej przy ul. Kościelnej 9.

Przedmiotem ochrony jest przedpole budynku kościoła, który znajduje się w Gminnej Ewidencji Zabytków. Jego usytuowanie, walory architektoniczne oraz funkcja, jaką pełni w otoczeniu (dominanta znaczeniowa) predestynują go do odpowiedniej ekspozycji.

Celem ochrony jest zachowanie wglądu widokowego w ulicy Kościelnej (od strony ulicy Łódzkiej) oraz od strony ulicy Kościelnej (od strony granicy z miastem Łódź).

Do form ochrony w tej strefie można zaliczyć następujące działania:

- gospodarowanie w oparciu o sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w granicach strefy „E”,
- wyłączenie strefy spod zabudowy kubaturowej poprzez kształtowanie odpowiedniej linii zabudowy, która zapewni niepogorszenie walorów ekspozycyjnych na zabytek,
- uzupełnienie inwestycji w granicach strefy „E” studiami panoramicznymi,
- zakaz wprowadzania napowietrznych linii energetycznych i telekomunikacyjnych, kolidujących z odbiorem ekspozycji zabytków i założeń zabytkowych,
- nakaz utrzymywania krajobrazu przyrodniczego w sposób zapewniający utrzymanie prawidłowej ekspozycji zabytku; zakaz wprowadzania nowych nasadzeń wysoką roślinnością, chyba, że nasadzenia zostaną wykonane w sposób niepogarszający ekspozycji zabytku, co należy poprzedzić badaniami widokowymi przeprowadzonymi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Strefa „OW” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych

Strefy te zostały wyznaczone wokół istniejących stanowisk archeologicznych. Celem ich ustanowienia jest ochrona istniejących pozostałości osadnictwa pradziejowego, wczesnośredniowiecznego, średniowiecznego i nowożytnego. W przypadku odkrycia i zgłoszenia nowego stanowiska archeologicznego należy także określić strefę ochrony archeologicznej. W strefie ochrony archeologicznej w przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonania robót ziemnych nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru.

IV.2. Ochrona prawna pojedynczych obiektów

W celu ochrony obiektów zabytkowych należy uwzględnić:

- wykorzystanie obiektu na cele użytkowe może odbywać się tylko w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości,
- zagospodarowania terenów sąsiadujących z zabytkami (i obszarami zabytkowymi) nie może prowadzić do naruszenia wartości zabytków, a w szczególności pogorszyć jego stanu zachowania ani walorów widokowych, czy też w inny sposób ograniczać możliwości właściwego wykorzystania zabytku.

Obiekty wpisane do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

Ustala się ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków WKZ, zlokalizowanych na

terenie miasta Konstantynów Łódzki. Są to:

4. Grodzisko „Rszew” z XIV w. (wpisane pod nr A 210);
5. Kościół rzymsko – katolicki p.w. św. Józefa Robotnika (wpisany pod nr A/116);
6. Drewniany młyn wodny zbożowy (wpisany pod nr A/145).

W odniesieniu do w/w obiektów ustala się nakaz bezwzględnej ochrony w postaci:

- trwałego zachowania historycznej formy architektonicznej obiektów,
- utrzymania lub rehabilitacji otoczenia obiektów zabytkowych, zgodnie z historycznym zagospodarowaniem oraz w sposób niepogarszający jego walorów ekspozycyjnych,
- dopuszcza się możliwość zmiany funkcji grodziska i przeznaczenia go na cele turystyki i rekreacji; jednocześnie zakazuje się przeznaczenia grodziska na inne cele niż wymienione,
- wykorzystanie zabytku na cele użytkowe może odbywać się wyłącznie w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości.

Obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków

W przypadku opracowania planów miejscowych ustala się obowiązek objęcia ochroną prawną obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków, nie ujętych w rejestrze zabytków. W stosunku do obiektów ujętych w GEZ ustala się ich ochronę z możliwością adaptacji na inne funkcje z zaleceniem zachowania bądź odtworzenia historycznych form, proporcji i faktur. Nowa zabudowa w sąsiedztwie zabytku powinna nawiązywać skalą, układem, gabarytami i proporcjami do obiektów zabytkowych i stanowić z nimi harmonijną całość kompozycyjno – estetyczną.

Ochrona *zabytków (stanowisk)* archeologicznych

W Studium naniesiono lokalizację granic *zabytków (stanowisk)* archeologicznych. W przypadku terenów, na których zlokalizowane są stanowiska archeologiczne należy uwzględnić następujące wytyczne:

- dla *zabytków* archeologicznych wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej,
- należy uwzględnić lokalizację *zabytków* archeologicznych oraz wyznaczonych od nich stref konserwatorskiej ochrony archeologicznej, a także ustalenia zasad zagospodarowania na tych terenach, w opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- w przypadku wyznaczenia nowych *zabytków* archeologicznych, należy wyznaczyć wokół nich strefę ochrony konserwatorskiej archeologicznej,

Na obszarach lokalizacji zabytku archeologicznego realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

IV.3. Promocja walorów zabytkowych

W celu promocji obszarów miasta, cennych pod względem przyrodniczym i kulturowym, adaptuje się w Studium istniejące szlaki turystyczne, szczegółowo opisane w części uwarunkowań. Ich szczegółowy przebieg powinien być uwzględniony na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Jednocześnie Studium adaptuje proponowane w planie zagospodarowania przestrzennego województwa szlaki samochodowe. Ich szczegółowy przebieg nie został jeszcze ustalony,

wobec tego nie są one oznaczone na planszy Polityka przestrzenna – kierunki zagospodarowania. Można jednak w przybliżeniu określić, przez które części miasta, szlaki będą przebiegać:

- Szlak Wielu Kultur – proponuje się trasę szlaku przebiegającą równoleżnikowo przez teren miasta, obejmującą najwartościowsze przykłady wielokulturowości – nieczynne cmentarze ewangelicko – augsburskie w „Żabiczkach", na ul. Lutomierskiej, na ul. Łaskiej, cmentarz rzymskokatolicki również na ulicy Łaskiej oraz centrum miasta Konstantynów, którego zabudowa jest świadectwem działalności realizowanej przez kilka narodów,
- Szlak Perły Architektury Ziemi Łódzkiej, proponowana trasa również powinna objąć centrum Konstantynowa Łódzkiego, podkreślając wartość jego klasycystycznego założenia urbanistycznego, prostokątnej, regularnej siatki ulic spiętej dwoma placami oraz typowej architektury XIX w. kojarzonej z produkcją tekstyliów, najpierw manufaktur zlokalizowanych w drewnianych domach tkaczy, a później fabryk przemysłowych.

IV.4. Parki kulturowe

Nie postuluje się utworzenia parków kulturowych na terenie miasta Konstantynów Łódzki.

IV.5. Wytyczne z programów wyższego rzędu

Program Opieki Nad Zabytkami dla Województwa Łódzkiego na lata 2012 – 2015 przewiduje jedno działanie dotyczące obszaru miasta. Plan obejmuje Konstantynów Łódzki w zakresie rewitalizacji centrum miasta, przestrzeni publicznych i zabytkowych zespołów zabudowy.

V. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

Uwzględniając uwarunkowania wynikające z diagnozy stanu, z zamierzeń i wytycznych wojewódzkich, z powiązań z Łodzią oraz sąsiednimi miastami i gminami oraz z kształtowania ważnych tras drogowych o wyższych parametrach w aglomeracji łódzkiej przyjmuje się niżej sformułowane kierunki polityki przestrzennej dotyczące układu komunikacyjnego:

- utrzymuje się projektowany przebieg drogi ekspresowej S-14 (obwodnicy Pabianic, Łodzi i Zgierza w ciągu drogi S-14) wyznaczonej w programie układu wojewódzkiego według Studium trasowania drogi ekspresowej S-14 (Biuro Planowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego),
- utrzymuje się przebieg drogi krajowej nr 71, w klasie G 1/2,
- wprowadza się możliwość przełożenia drogi wojewódzkiej Nr 710 na odcinku Łódź – Konstantynów Łódzki – Lutomiersk (zgodnie z aktualizacją Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego),
- utrzymuje się jako podstawowe połączenie wewnątrzmiejskie i w aglomeracji (metropolii) trasę tramwajową z Łodzi przez Konstantynów Łódzki do Lutomierska. W przekroju czasowym niniejszego Studium nie przewiduje się rozbudowy trasy do dwutorowej. Natomiast niezbędna jest modernizacja torowiska dla poprawy standardu podróżowania,

Rozwój miejskiego układu ulicznego determinowany będzie przez:

- nowe tereny podlegające urbanizacji,

- istniejące trasy podstawowej sieci ulicznej,
- dominujące potrzeby funkcjonalnych powiązań między poszczególnymi zespołami zagospodarowania miasta oraz wyloty zewnętrzne.

Polityka przestrzenna miasta w zakresie kształtowania systemów komunikacyjnych opierać się będzie na budowie nowych dróg oraz modernizacji i przystosowaniu do parametrów wynikających z przepisów odrębnych w stosunku do połączeń istniejących.

Na terenie miasta Konstantynów Łódzki przewiduje się możliwość realizacji Kolei Dużych Prędkości, zgodnie z wytycznymi zawartymi w zaktualizowanym planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego (Uchwała Sejmiku Województwa Nr LX/1648/10 z dnia 21 września 2010 r.).[22]Wytrasowanie Kolei Dużych Prędkości powinno się odbywać z uwzględnieniem pominięcia terenów z wysokim wskaźnikiem intensywności zabudowy

V.1. Układ uliczno-drogowy

Sieć uliczno-drogową według Studium tworzą ciągi ulic: głównych (G), zbiorczych (Z) i niektórych istotnych dla obsługi miasta ulic lokalnych (L). Do tego układu dochodzi także planowana zewnętrzna droga ekspresowa S-14. Ustalenia dla drogi S-14, w zasadzie jako drogi płatnej, będą podlegać kolejnym uszczegółowieniom i będzie dostępna w wyznaczonych węzłach. Proces przygotowania do realizacji S-14, w tym w systemie komercyjnym, może wnieść wiele modyfikacji, zmian i uwarunkowań.

Wskazania do kształtowania ważnych ciągów układu uliczno-drogowego

A/ Droga ekspresowa - droga dwujezdniowa, przewidywana do budowy. Różne aspekty jej ewentualnej realizacji podano uprzednio. Aktualnie przewiduje się jeden węzeł z siecią miejską tj. w rejonie skrzyżowania Zgierskiej i Aleksandrowskiej. Węzeł ten znajduje się na terenie miasta Łódź, a w granicach Konstantynowa Łódzkiego znajduje się jedynie jego południowa część. Zgodnie z Planem Zagospodarowania Województwa Łódzkiego w ciągu drogi ekspresowej S-14 będzie realizowana obwodnica Łodzi, Pabianic i Zgierza. Na planszy Polityka przestrzenna i kierunki rozwoju zaznaczono orientacyjną lokalizację i zasięg węzła „Aleksandrów – Konstantynów". Dla terenów obecnie zajętych przez projektowany węzeł, w przypadku zmiany jego lokalizacji, bądź zawężenia zasięgu, ustala się kontynuację funkcji terenów bezpośrednio sąsiadujących z węzłem do jego aktualnych granic.

B/ Ulice główne

1) ul Aleksandrowska (D.K. Nr 71) - G 1/2 jedna jezdnia dwupasowa, adaptacja przebiegu oraz budowa przedłużenia od ul. Zgierskiej do węzła z trasą S-14, w północno-wschodniej części miasta Konstantynów Łódzki (strefa G3),
2) ul. Zgierska - G 1/2 jedna jezdnia dwupasowa, adaptacja przebiegu,
3) ul. Lutomierska – Jana Pawła II – Łódzka – G 1/2, jedna jezdnia dwupasowa (o zmiennej szerokości) wraz z torowiskiem tramwajowym, adaptacja,

   W Studium dopuszcza się obniżenie klasy ciągu drogi wojewódzkiej nr 710 (ul. Lutomierska – Jana Pawła II – Łódzka) z głównej (G) do zbiorczej (Z) po realizacji przełożenia tej drogi, którą przewiduje zaktualizowany Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego.
4) ul. Projektowana (od północno-wschodniej granicy miasta Konstantynów Łódzki

[22] *Programami odpowiedzialnymi za realizację kolei dużych prędkości w Polsce są „Program budowy i uruchomienia przewozów kolejami dużych prędkości w Polsce" przyjęty uchwałą Nr 276/2008 Rady Ministrów w dniu 19 grudnia 2008 r. oraz Master Plan dla transportu kolejowego w Polsce do 2030 r., przyjęty uchwałą Nr 277/2008 Rady Ministrów w dniu 19 grudnia 2008 r.*

z Łodzią do węzła z S-14 o przebiegu równoleżnikowym) - G 1/2, budowa ulicy jednojezdniowej dwupasowej (strefa G2),

5) ul. Łaska - G 1/2, jezdnia dwupasowa, adaptacja przebiegu, modernizacja jezdni do odpowiednich parametrów.

C/ Ulice zbiorcze

1) ul. 1 Maja - Z 1/2, jezdnia dwupasowa, adaptacja,
2) ul. Kolejowa - Z 1/2, jezdnia dwupasowa, adaptacja,
3) ul. Łąkowa - Spółdzielcza - Projektowana (po wschodniej stronie S-14, od południowej granicy Konstantynowa, do projektowanej w strefie G2 drogi głównej) — Z 1/2, jezdnia dwupasowa,
4) ul. Kręta - Z 1 /2, jezdnia dwupasowa, adaptacja przebiegu,
5) ul. Klonowa – „Niesięcin" - Z 1/2, jezdnia dwupasowa, adaptacja przebiegu - modernizacja jezdni do odpowiednich parametrów,
6) ul. Projektowana (w zachodniej części miasta od ul. Lutomierskiej do „Bechcic") – Z 1/2 (strefa E2),
7) ul. Projektowana (od projektowanego przedłużenia ul. Narutowicza w kierunku północnym do skrzyżowania ul. Niesięcin i Krętej) – Z 1/2 (strefa M3).

D/ Ulice lokalne

1) ul. Projektowana (przedłużenie ul. Narutowicza w kierunku zachodnim do ul. Rszewskiej) - L 1/2 (strefa E4).

Na rysunku Studium przedstawiono wybrane, istotne ulice lokalne (L), z których większość jest istniejących i adaptowanych, natomiast niektóre są nowe i wymagają budowy. Ulice te przewiduje się jako jednojezdniowe i dwupasowe. Ulice lokalne zapewniają bezpośrednią obsługę obiektów i zainwestowania.

Wskazane do rozwoju zainwestowania tereny należy obsługiwać poprzez lokalny, wewnętrzny układ komunikacyjny z dowiązaniem do dróg krajowych i wojewódzkich z istniejących skrzyżowań. Należy wykluczyć, a jeżeli jest to niemożliwe to maksymalnie ograniczać obsługę komunikacyjną działek z dróg krajowych i wojewódzkich.

Przy projektowaniu nowego zainwestowania należy uwzględniać aktualne przepisy dotyczące dróg publicznych.

V.2. Wymagania postojowe

Ustala się konieczność na etapie sporządzania planu miejscowego określenia warunków realizacji miejsc postojowych dla obiektów nowo wznoszonych lub rozbudowywanych. Dopuszcza się zasadę bilansowania miejsc postojowych na terenie objętym inwestycją oraz na terenie dróg wewnętrznych i publicznych klasy dojazdowej.

Dopuszcza się urządzanie zatok parkingowych ogólnodostępnych w obrębie terenów ulic zbiorczych (Z), lokalnych (L) i dojazdowych (D), pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego – w formie zespołów stanowisk prostopadłych do jezdni lub pasów stanowisk równoległych do jezdni, w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu.

V.3. Komunikacja zbiorowa

Utrzymuje się linię tramwajową relacji Łódź – Konstantynów Łódzki – Lutomiersk.

Przewiduje się rozwój linii autobusowych typu aglomeracyjnego - w połączeniach z miastami i jednostkami osadniczymi metropolii łódzkiej.

Zewnętrzna komunikacja autobusowa zapewniona jest poprzez linie o zasięgu regionalnym prowadzone drogami krajowymi i wojewódzkimi. Natomiast powiązania w skali kraju i międzynarodowe zapewnione są przez dworce autobusowe PKS w Łodzi.

Powiązania kolejowe zapewnione są poprzez dworce kolejowe w Łodzi i dworzec Pabianice.

VI. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

VI.1. Zaopatrzenie w wodę

Rozdział opracowano na podstawie Koncepcji gospodarki wodno-ściekowej miasta Konstantynów Łódzki.

Zapotrzebowanie wody zostało obliczone przy następujących założeniach:
1) liczba mieszkańców wynikająca z chłonności terenu M = 32 000 Mk
2) jednostkowe zapotrzebowanie wody i współczynniki nierównomierności w gospodarstwach domowych, w usługach i na terenach przemysłowych oraz komunikacji i na terenach zielonych przyjęte są według wartości zawartych w tabeli poniżej.

Tabela. Jednostkowe zapotrzebowanie wody i współczynniki nierównomierności

Użytkownik wody	Jednostkowe zapotrzebowanie wody l/Mk d	Współczynniki nierównomierności		Uwagi
		dobowej N_d	godzinowej N_h	
Gospodarstwa domowe	120	1,30	1,50	współczynnik zmianowości n=2,0
Usługi	30	1,30	2,50	
Przemysł i składy	50	1,15	1,50	
Komunikacja	10	1,30	2,50	
Zieleń	10	1,30	2,50	
Razem	220			

Wielkości zapotrzebowania wody obliczone według przyjętych zasad zestawione zostały w tabeli poniżej.

Tabela Obliczeniowe wielkości zapotrzebowania wody (M = 32.000 Mk)

Użytkownik wody	$Q_{śr\ d}$ m^3/d	$Q_{max\ d}$ m^3/d	$Q_{max\ h}$ m^3/h	$Q_{max\ sek}$ l/sek
Gospodarstwa domowe	3.840	4.992	312	86,7
Usługi	960	1.248	130	36,2
Przemysł i składy	1.600	1.840	172,5	47,9
Komunikacja	320	415	43,25	12,1
Zieleń	320	415	43,25	12,1
Razem	7.040	8.910	701	195,0
Sprzedaż wody na zewnątrz				
Bechcice	171	342	43	11
Florentynów	58	116	15	4
Razem sprzedaż	229	458	58	15
Ogółem	7.269	9.368	759	210

Dane zawarte w tabeli odpowiadają wielkościom jakie przewidywane są dla przyszłego rozwoju miasta również w niniejszym Studium.

Id: 9DF259DD-4B8B-4EE4-9F05-1C8BF9ADC6E0. Podpisany

Dzisiaj rejestrowane są niższe wskaźniki i niższe wielkości zużycia.

W związku z powyższym przyjęto, że przy programowaniu wielkości systemu wodociągowego należy uwzględnić rezerwy i należy dysponować zabezpieczeniem wielkości zapotrzebowania wody dla przyszłego rozwoju miasta.

Należy uwzględnić także czynnik demograficzny, który w opracowaniach planistycznych znacznie przekracza wartości wynikające ze stanu istniejącego i z opracowań statystycznych.

Podstawowe zadania wynikające z Koncepcji gospodarki wodno-ściekowej miasta Konstantynów Łódzki dotyczą:

1) rozbudowy układu magistral i budowy sieci rozdzielczej na terenach przewidzianych do przyszłej urbanizacji,
2) wzmocnienia układu jednostronnego zasilania miasta w wodę w aspektach:
   a) hydraulicznym,
   b) energetycznym,
3) modernizacji procesu technologii uzdatniania wody,
4) rozbudowy systemu o możliwość wprowadzenia dezynfekcji na stacji uzdatniania wody.

Istniejące ujęcie wody w „Ignacewie" o wydajności eksploatacyjnej 420 m^3/h i 9.000 m^3/d jest wystarczające dla miasta w granicach 20000 mieszkańców. Wzrost liczby mieszkańców do 320000 wywołuje docelową konieczność rozbudowy ujęcia wody o kolejne studnie, zlokalizowane w kierunku zachodnim w paśmie wodonośnym górnej kredy. Możliwości ujęcia większej ilości wody istnieją, było to nawet przed laty udokumentowane, w czasach kiedy obowiązywały wysokie wskaźniki jednostkowego zapotrzebowania wody w gospodarstwach domowych i kiedy nieistniejący już przemysł był bardzo wodochłonny. Przewiduje się w przyszłości powiększenie ujęcia wody o dwie dodatkowe studnie głębinowe w uprzednio przewidywanych miejscach, które razem z istniejącymi pokryją wymagane projektowane zapotrzebowanie wody.

Obecnie stosowana technologia uzdatniania wody głębinowej z ujęć górnokredowych jest właściwa i znajduje to potwierdzenie w praktyce i w badaniach kontrolnych. Zwiększona docelowo ilość zapotrzebowanej wody będzie wymagała rozbudowy systemu uzdatniania i jego modernizacji, przy zastosowaniu współczesnych wysokowydajnych urządzeń do napowietrzania i filtracji. Modernizacja urządzeń do uzdatniania wody będzie niezależna od przyszłego rozwoju miasta, wynikać będzie bowiem z wyeksploatowania stalowych aeratorów i zbiorników ciśnieniowych filtrów pospiesznych, które dziś są użytkowane już około 30 lat, a także towarzyszącej im armatury. Modernizacja technologii uzdatniania wody i wymiana urządzeń nie będzie wymagała rozbudowy istniejących budynków, natomiast na pewno konieczne będzie przeprowadzenie remontu i wymiana instalacji.

Objętość istniejących zbiorników (4000 m^3) pokrywa 72% Qmaxd (5570 m^3) zapotrzebowania wody dla 20000 mieszkańców, jest więc to sytuacja dobra, dająca duże zabezpieczenie i pewność zasilania odbiorców wody. Teren istniejącej stacji wodociągowej nie daje możliwości swobodnej lokalizacji następnego czy też następnych zbiorników wyrównawczych, wydaje się jednak, że taka konieczność może nie wystąpić wcale, bowiem istniejąca pojemność zbiorników daje 45% zabezpieczenia Qmaxd w warunkach długoletniej perspektywy rozwoju miasta.

Gdyby dopuścić pewien minimalnie mniejszy standard obsługi wówczas cały system może funkcjonować na pojemności istniejących zbiorników wyrównawczych. Poprawa tej sytuacji czyli budowa jeszcze jednego zbiornika o objętości 2000 – 3000 m^3 będzie wymagała pozyskania terenu i powiększenia powierzchni istniejącej stacji wodociągowej.

Nowa sieć wodociągowa zaprojektowana została na terenach istniejącej zabudowy, do których nie doprowadzono jeszcze wody z sieci wodociągowej tj. osiedli mieszkaniowych „Józefów” oraz na terenach zabudowy projektowanej, przewidzianej do realizacji przede wszystkim w Studium.

Aktualną i pozostającą w dyspozycji władz gminy Koncepcję gospodarki wodno-ściekowej miasta Konstantynów Łódzki należy zweryfikować i ponownie dokonać obliczeń hydraulicznych na nowym modelu sieci. W ulicy Spółdzielczej zamiast proj. wodociągu d100mm konieczne będzie ułożenie przewodu co najmniej d200mm, podobnie w projektowanej ulicy na północ od ul. Dąbrowa konieczna będzie zamiana proj. parametru sieci z d150mm na d200mm.

Prawdopodobnie zbędna, w porównaniu z ustaleniami Koncepcji, będzie budowa magistrali wodociągowej d400mm w rejonie ul. Nadrzecznej.

VI.2. Odprowadzanie ścieków

Rozdział opracowano na podstawie Koncepcji gospodarki wodno-ściekowej miasta Konstantynów Łódzki.

Ilość ścieków jest w ścisłej zależności od ilości zużytej wody. W związku z tym dokonane założenia i wypracowane wskaźniki jednostkowe związane z prognozą ilości potrzeb wodnych dla miasta bezpośrednio odnoszą się do ilości ścieków odprowadzonych na Grupową Oczyszczalnią Ścieków za pośrednictwem własnego systemu i poprzez kolektor V łódzkiej kanalizacji ściekowej.

Tabela Ilości ścieków miejskich

Użytkownik wody	Qśr d m^3/d	Qmax d m^3/d	Qmax h m^3/h	Qmax sek l/sek
Gospodarstwa domowe	3 840	4 992	312	86,7
Usługi	960	1248	130	36,2
Przemysł i składy	1 600	1 840	172,5	47,9
Komunikacja	320	415	43,25	12,1
Zieleń	320	415	43.25	12,1
Razem	7 040	8 910	701	195,0

Dane zawarte w tabeli odpowiadają wielkościom jakie przewidywane są dla przyszłego rozwoju miasta również w niniejszym Studium.

Podstawowe zadania wynikające z Koncepcji gospodarki wodno-ściekowej miasta Konstantynów Łódzki dotyczą:

1) rozbudowy sieci kanałów sanitarnych i kolektorów,
2) wyprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych z sieci kanalizacji deszczowej.

Sieć kanalizacyjna w Konstantynowie Łódzkim projektowana i realizowana jest w systemie rozdzielczym, a więc z dwoma niezależnymi sieciami:

- kanalizacji sanitarnej dla odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych,
- kanalizacji deszczowej dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych.

Większość istniejącej sieci wybudowana została w środkowej, zurbanizowanej części Konstantynowa Łódzkiego, zawartej pomiędzy rzeką Ner i jej dopływami - rzeką Jasieniec i rzeką Łódką.

Sieć projektowana dotyczy głównie terenów rozwojowych miasta, ale nawiązuje do przebiegu i wysokości kanałów istniejących. Przewiduje się rozbudowę sieci sanitarnej w oparciu o:

– kolektor I - projektowana rozbudowa na prawym brzegu rzeki Jasieniec, głównie dla

wschodniej i północnej części Żabiczek,

- kolektor IA - projektowana rozbudowa głównie dla północnej, rozwojowej części miasta, leżącej w większości w zlewni rzeki Jasieniec, a także dla przejściowego układu z przepompowywaniem ścieków do końcówki kanału w ul. Zgierskiej (dla rejonu ul. Zgierska/ul. Dolna),
- kolektor I istniejący na prawym, północnym brzegu rzeki Ner dla terenów „Józefowa" znajdujących się na lewym brzegu rzeki,
- kolektor II w całości projektowany dla południowego i zachodniego rejonu Żabiczek i „Ignacewa" z możliwością etapowania realizacji i czasowego wykorzystania projektowanego układu przejściowego z przepompowywaniem ścieków do kolektora I w ciągu ul. Lutomierskiej,
- kolektor III we fragmencie terenów w rejonie ulic Łódzkiej i Gdańskiej,
- kolektor V kanalizacji miasta Łodzi na terenie „Srebrnej" i Smulska.

Aktualną i pozostającą w dyspozycji władz gminy Koncepcję gospodarki wodno-ściekowej miasta Konstantynów Łódzki należy zweryfikować i ponownie dokonać obliczeń hydraulicznych na nowym modelu sieci. Nie będzie to trudne, bo odbiornikiem ścieków sanitarnych z nowych terenów MW będzie istniejący w ul. Warzywniczej kolektor V Gr.1,40x1,75m prowadzący ścieki z miasta Łodzi na GOŚ. Nowe osiedle będzie miało doskonałe warunki odprowadzenia ścieków komunalnych bez obciążania układu sieci miejskiej Konstantynowa Łódzkiego.

Dla kolektora sanitarnego V przebiegającego przez teren gminy Konstantynów Łódzki należy zachować strefę ochronną wolną od wszelkich naniesień stałych szerokości minimum 5,0m po obu stronach licząc od zewnętrznych ścian kolektora.

Zakłada się, że wszystkie ścieki z obszaru miasta Konstantynów Łódzki określonego niniejszą koncepcją, oczyszczane będą na Grupowej Oczyszczalni Ścieków Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej.

VI.3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych

Rozdział opracowano na podstawie Koncepcji gospodarki wodno-ściekowej miasta Konstantynów Łódzki.

Kanalizacja miasta Konstantynów Łódzki projektowana i realizowana była w systemie rozdzielczym.

Podstawowe zadania wynikające z Koncepcji gospodarki wodno-ściekowej miasta Konstantynów Łódzki dotyczą:

1) rozbudowy sieci kanałów deszczowych i kolektorów,
2) regulacji rowów miejskich,
3) wyprowadzenia wód opadowych z sieci kanalizacji sanitarnej.

Przyjęto następujące zasady przy projektowaniu sieci kanalizacji deszczowej na terenie Konstantynowa Łódzkiego:

1) proponuje się całą gamę nowoczesnych rozwiązań, które będą się wpisywały w istniejący układ naturalnych odbiorników wód opadowych i sieci istniejących miejskich kanałów deszczowych w danej zlewni, ale będą one szły tak daleko, jak to tylko jest możliwe w kierunku zachowania i odbudowy retencji na każdej działce budowlanej, rowach przydrożnych, zbiornikach terenowych itp.,
2) wszędzie tam, gdzie pozwalają na to warunki gruntowo-wodne proponuje się

wykorzystanie możliwości infiltracji wód opadowych i roztopowych do gruntu i odnawianie podziemnych zasobów wodnych,

3) proponuje się ograniczenie tylko do sytuacji ekstremalnych (opady o prawdopodobieństwie występowania raz na dwa lata i rzadziej, ≤ 50%) przyśpieszonego odprowadzania wód opadowych i roztopowych do koryt rzecznych z dopuszczeniem wylewów (podtopień) w miejscach do tego wyznaczonych (zielone doliny, okresowo wypełniane zbiorniki retencyjne i infiltracyjne),
4) zakłada się odprowadzenie powierzchniowe wszędzie tam, gdzie na to pozwalają naturalne spadki terenu i usytuowanie wysokościowe działek przyległych do ulicy. Odległość od szczytu zlewni do najbliższych wpustów odbierających nie powinna jednak przekraczać 150 m lub obejmować, więcej niż 800-1000 m^2 powierzchni jezdni i chodników,
5) należy mieć świadomość, że w związku z zapowiadanym, postępującym ociepleniem klimatu, częściej będzie dochodziło do sytuacji ekstremalnych i będą one miały większe nasilenie. Częściej będą występowały intensywne i gwałtowne opady (punktowe ulewne deszcze, tzw. zlewy). Należy zatem zadbać o ograniczenie kosztów strat powodowanych przez żywioły i przyrodnicze kataklizmy, stwarzając warunki odwodnienia terenu w każdych, nawet ekstremalnych sytuacjach, budując i utrzymując niezależnie od retencji sprawny system głównych odbiorników (kolektorów) dla spływów deszczowych oraz nie dopuszczając do zabudowy stref wysokiego ryzyka, jakimi są doliny rzeczne.

Przyjęto, że nie ma potrzeby a wręcz jest to nawet szkodliwe, żeby odprowadzać wody opadowe i roztopowe z każdego miejsca w mieście. Dlatego też na terenach miejskich zabudowy o charakterze ekstensywnym proponuje się takie rozwiązania w zakresie odwodnienia, które pozwolą na maksymalne wykorzystanie wód opadowych i roztopowych dla utrzymania zieleni, a więc odwodnienie powierzchniowe i przepuszczalne konstrukcje nawierzchni.

Kanały deszczowe projektowane są w większości jako kanały kryte, natomiast dolne odcinki zlokalizowane na terenach zielonych dolin są projektowane jako rowy otwarte z możliwością urządzenia wetlandów (pasaży roślinnych), a więc biologicznie czynnych terenów dla oczyszczania wód deszczowych.

Projektowane w Koncepcji rozwiązania wysokościowe głównych kanałów deszczowych dostosowane zostały do rzędnych dna istniejących odbiorników.

Daje to utrudnione warunki odpływu wód opadowych i roztopowych z uwagi na małe głębokości nieuregulowanych koryt oraz podtopienie wylotów kanałów.

Konieczna jest regulacja rzek na terenie Konstantynowa Łódzkiego dla umożliwienia sprawnego odpływu wód i odwodnienia terenu. Dotyczy to zarówno Neru jak i Łódki oraz Jasieńca.

Wody opadowe i roztopowe odprowadzane do odbiorników (rzek) muszą spełniać wymagania przepisów odrębnych.

W Studium wprowadza się wymóg oczyszczania wód opadowych z kanalizacji deszczowej według następujących zasad:

1) stosowania separatorów u potencjalnych źródeł powstawania zanieczyszczeń, a więc na terenach magazynowania i dystrybucji paliw, przemysłowych, składowych, baz transportowych, centrum miasta, dróg krajowych i wojewódzkich oraz powiatowych klasy „G", a także parkingów o powierzchni powyżej 1 ha.

2) urządzania naturalnych biologicznych warunków odpływu, tzw. wetlandów (pasaży roślinnych) w dolinach rzek, na otwartych terenach zielonych we wszystkich innych przypadkach.

Aktualną i pozostającą w dyspozycji władz gminy Koncepcję gospodarki wodno-ściekowej miasta Konstantynów Łódzki należy zweryfikować w ograniczonym zakresie dla terenów położonych na wschód od projektowanej trasy ekspresowej S-14.

VI.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, usługi telekomunikacyjne

Jak wynika z diagnozy stanu, poszczególne elementy systemu energetycznego, tj. elektroenergetyka, gazownictwo i ciepłownictwo scentralizowane znajdują się na dobrym poziomie.

VI.4.1. Energia elektryczna

Planowana jest budowa napowietrznej lub kablowej 2-torowej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Łódź-Zgierz oraz stacji transformatorowej RPZ110/15 kV „Srebrna-Dąbrowa". W Studium uwzględniono przestrzennie tą inwestycję. Strefy uciążliwości i ograniczeń wokół linii i urządzeń elektroenergetycznych omówione są w rozdziale III.3.

Postępować będzie proces kablowania linii po stronie średniego i niskiego napięcia.

Zasilenie jednostkowych odbiorców w energię elektryczną będzie możliwe po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej w oparciu o warunki przyłączenia (wydane na wniosek właścicieli poszczególnych działek) oraz plan rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną, uzgodniony z Prezesem Urzędu Regulacji Energetyki. Budowę i rozbudowę sieci oraz urządzeń elektroenergetycznych należy prowadzić w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny, odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez dostawcę energii dla terenów, gdzie wystąpi zwiększone zapotrzebowanie w zakresie zasilania w energię elektryczną, a zasilanie z istniejącej sieci niskiego napięcia nie będzie możliwe.

VI.4.2. Gazownictwo

W Studium adaptuje się przebieg i funkcje gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 300 mm oraz stacji redukcyjno-pomiarowej I° o przepustowości 3000 m^3/h zlokalizowanej przy ul. Łódzkiej. Strefy uciążliwości i ograniczeń wokół gazociągu wysokiego ciśnienia i urządzeń gazowniczych omówione są w rozdziale VI.3.2.

Z istniejącej stacji I° przy ul. Łódzkiej (dz. nr 9) gaz jest rozprowadzony gazociągami średniego ciśnienia do odbiorców w grupie przemysłu i budownictwa jednorodzinnego oraz gazociągami niskiego ciśnienia do odbiorców w grupie budownictwa wielorodzinnego. Zakres i skalę dalszej gazyfikacji określi dopiero obligatoryjny dla gmin do wykonania projekt planu zaopatrzenia w paliwa gazowe.

VI.4.3. Ciepłownictwo

Zasady obsługi dla części miasta położonej na zachód od projektowanej trasy ekspresowej S-14 pozostaną niezmienione w stosunku do stanu istniejącego – podstawowym źródłem ciepła będzie istniejąca centralna ciepłownia gazowo-olejowa o mocy zainstalowanej

16MW. Należy kontynuować modernizację osiedlowych źródeł ciepła z jednoczesną konwersją na paliwa gazowe lub olej, rozbudowywać i modernizować sieć cieplną, upowszechniać automatykę na sieci. Przewiduje się również możliwość rozbudowy sieci cieplnej na terenie Konstantynowa Łódzkiego w powiązaniu z systemem cieplnym miasta Łódź.. Działania doraźne ograniczają się do wymiany rur w sieciach cieplnych na preizolowane, termorenowacji budynków, wymiany złej stolarki okiennej, montaż liczników ciepła i wodomierzy na ciepłą wodę, zaworów termostatycznych na grzejnikach, stosowania automatyki pogodowej.

W Konstantynowie Łódzkim nie planuje się budowy nowej centralnej ciepłowni.

Uznaje się, że po przyjęciu przez Radę Miejską Studium będzie stanowiło podstawę do opracowania Założeń do projektu zaopatrzenia gminy w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zakresie:

1. planowania i organizacji zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
2. planowania oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
3. finansowania oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy, w odniesieniu do których gmina jest zarządcą.

Projekt założeń powinien określać:

1. ocenę stanu aktualnego i przewidywanych zmian zapotrzebowania na ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe,
2. przedsięwzięcia racjonalizujące użytkowanie ciepła, energii elektrycznej i paliw gazowych,
3. możliwości wykorzystania istniejących nadwyżek i lokalnych zasobów paliw i energii, z uwzględnieniem skojarzonego wytwarzania ciepła i energii elektrycznej oraz zagospodarowania ciepła odpadowego z instalacji przemysłowych,
4. zakres współpracy z innymi gminami.

VI.4.4. Telekomunikacja

W zakresie telekomunikacji przewiduje się dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

Ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w mieście i regionie.

W zakresie telekomunikacji zakłada się pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych. Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, urządzenie ogólnodostępnych kawiarenek internetowych, rozwój sieci bezprzewodowych - budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu.

VI.4.5. Gospodarka odpadami

Gospodarka odpadam, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami, zakłada

selektywną zbiórkę odpadów, ich odzysk i recykling, ograniczanie składowanych odpadów oraz likwidację „dzikich” wysypisk śmieci.

Postępowanie w zakresie gospodarki odpadami uwzględnia zakres obowiązków, wynikających z aktualnych przepisów z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach.

Zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie utrzymania czystości i porządku w gminach, na terenie miasta Konstantynów Łódzki wyznaczono teren możliwej lokalizacji gminnego punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych (teren NO) oraz wskazano możliwą alternatywną jego lokalizację w terenie C (w strefie śródmiejskiej).

VII. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

VII.1. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1. ustawy z dnia 27.03. 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w rozumieniu art. 10 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- budowa drogi ekspresowej S14,
- modernizacja i utrzymanie dróg krajowych i wojewódzkich w granicach miasta Konstantynów Łódzki,
- budowa zbiorników na rzekach Ner i Jasieniec,
- ustanowienie ochrony:
  - Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puczniewsko-Grotnickiego”, który swoim zasięgiem będzie obejmował tereny w północno-zachodniej części miasta, w tym kompleks leśny „Żabiczki”,
  - Obszaru Chronionego Krajobrazu „Górnego Neru”, który swoim zasięgiem będzie obejmował tereny w południowej części miasta – dolinę rzeki Ner;
- ochrona obiektów wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków - stanowisko archeologiczne grodzisko „Rszew” oraz kościół rzymsko-katolicki p.w. św. Józefa Robotnika,
- utrzymanie i budowa nowych punktów zasilania w energię elektryczną oraz linii wysokiego napięcia,
- utrzymanie systemu przesyłu gazu o znaczeniu magistralnym.

Pozostałe inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- przebudowa ciągu drogi powiatowej - ul. Kolejowa w Konstantynowie Łódzkim,
- modernizacja Liceum Ogólnokształcącego w Konstantynowie Łódzkim,
- rozbudowanie bazy materialnej DPS w Konstantynowie Łódzkim do pozycji nowoczesnego ośrodka pomocy społecznej; powstanie referencyjnego, nowoczesnego ośrodka pomocy społecznej prowadzącego działalność rehabilitacyjną i szkoleniową opartą na odpowiedniej bazie materialnej i kadrowej.

VII.2. Obszary lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym przewidziane do realizacji na

terenie miasta Konstantynów Łódzki, rozmieszczone są na terenie całej gminy. Ich zakres zawiera się w katalogu celów publicznych określonych w przepisach odrębnych. Postuluje się wyznaczenie obszarów realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym na etapie sporządzania planu miejscowego.[23]

VIII. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MPZP NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m^2 ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Na obszarze miasta Konstantynów Łódzki wskazuje się w Studium obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m^2 w rejonie ulic Łódzkiej i Spółdzielczej oznaczony na rysunku Studium symbolem U/P i w terenie UPc.

W Studium wskazuje się następujące obszary, gdzie dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży od 400 m^2 do 2000 m^2:

- strefa śródmiejska w rejonach istniejących i planowanych osiedli wielorodzinnych,
- strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej - wschodnia,
- strefy aktywności gospodarczej,
- tereny usług komercyjnych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako towarzyszącej wzdłuż ulic Łaskiej, Zgierskiej, Lutomierskiej, Kolejowej i Łódzkiej poza fragmentami występowania zabudowy o charakterze historycznym.

Ponadto, w Studium adaptuje się wszystkie istniejące obiekty handlowe o powierzchni powyżej 400 m^2.

Obszar przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym to „obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”.

W Studium wskazuje się następujące obszary przestrzeni publicznej:

- centralny, wielofunkcyjny teren strefy śródmieścia pomiędzy Placem Wolności i Placem Kościuszki wraz z ulicą Jana Pawła II i Daszyńskiego i fragmentami bezpośrednio przylegających ulic: ul. 8-go Marca, Moniuszki, Kopernika, Łódzkiej, Łaskiej, Zgierskiej, Sadowej i Piłsudskiego. W obszarze tym skupiona jest większość obiektów użyteczności publicznej i administracji, a także wiele obiektów usługowych o istotnym znaczeniu dla codziennej obsługi mieszkańców. Ponadto, obszar ten ma istotne znaczenie dla zachowania tożsamości miasta Konstantynów Łódzki,
- północny I, centrum koncentracji usług publicznych i komercyjnych w części północnej

[23] *W najbliższych latach miasto Konstantynów Łódzki przewidziało do realizacji następujące inwestycje celu publicznego: poprawa infrastruktury sportowej w Gimnazjum Nr 1 oraz w Szkole Podstawowej Nr 2, modernizacja stołówek i świetlic w szkołach, utrzymanie cmentarza w obszarze ZC, budowa chodnika na ul. Niesięcin, budowa nawierzchni ulic Rszewskiej, Krzywej, Bechcice, Srebrzyńskiej, budowa projektowanych ulic, zgodnie z wytyczonym w niniejszym Studium przebiegiem, budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej w ul. Łódzkiej i ul. Lutomierskiej, budowa systemów zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną i wodę.*

Id: 9DF259DD-4B8B-4EE4-9F05-1C8BF9ADC6E0. Podpisany

strefy śródmieścia, który ma służyć obsłudze mieszkańców planowanej zabudowy jednorodzinnej. Obszar północny I wraz z zabudową jednorodzinną i usługami komercyjnymi w północnej części strefy śródmiejskiej został wskazany w Studium do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Plan I,

- północny II, centrum koncentracji usług publicznych i komercyjnych w strefie M3, który ma służyć obsłudze mieszkańców nowej dzielnicy miasta. Obszar wskazany w Studium do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Plan IX,
- wschodni, teren centrum usług publicznych i komercyjnych w strefie rozwoju zabudowy mieszkaniowej wschodniej, który służyć ma obsłudze mieszkańców nowych terenów zabudowy mieszkaniowej wielo- i jednorodzinnej lokalizowanych po północnej stronie ulicy Łódzkiej,
- zachodni, centrum koncentracji usług publicznych i komercyjnych w zachodniej strefie podmiejskiej D1, który służyć ma obsłudze mieszkańców tej części miasta.

Celem wyznaczenia obszarów przestrzeni publicznej jest stworzenie mniejszych funkcjonalnie jednostek, w pewnym stopniu samowystarczalnych w zakresie obsługi usługowej sąsiednich terenów mieszkalnych, mających na celu zacieśnianie więzi społecznych oraz zapobieganie przekształcaniu się miasta Konstantynów Łódzki w „osiedle sypialne". Szczególnie ważną przestrzenią publiczną, poza historycznym centrum miasta jest wskazane w Studium centrum koncentracji usług publicznych zlokalizowane w strefie M3, przewidziane do realizacji w terenie UPc. Realizacja centrów koncentracji usług publicznych i komercyjnych powinna być określona na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Centra koncentracji usług publicznych i komercyjnych, aby dobrze spełniały swoje funkcje muszą być realizowane zgodnie z zasadami sztuki urbanistycznej, w zakresie kształtowania formy i funkcji terenu, tworzenia spójnego wnętrza urbanistycznego przyjaznego głównie dla pieszych oraz zgodnie z zasadami sztuki architektonicznej w zakresie formy, gabarytów, proporcji, skali obiektów tworzących tą przestrzeń. Szczegółowe wytyczne w zakresie kształtowania centrów koncentracji usług publicznych i komercyjnych znajdują się w ustaleniach dla poszczególnych terenów, dla których zostały wyznaczone.

Nie przewiduje się na etapie sporządzania Studium terenów do przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. Zaleca się natomiast wskazywanie takich obszarów na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

IX. INSTRUMENTALIZACJA WDRAŻANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA OKREŚLONEJ W STUDIUM

Ustalenia zawarte w Rozdziale V tekstu Studium i na rysunku Studium p.n. „Polityka przestrzenna i kierunki rozwoju", sporządzonym w skali 1:10 000, wyrażają kierunki polityki przestrzennej miasta, nie są jednak ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania terenów. W stosunku do rysunków Studium zawierających jego ustalenia przyjmuje się następującą interpretację:

- ostateczne, szczegółowe, ustalenie granic terenów powinno być dokonywane w trakcie przygotowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- przebieg lub lokalizacja projektowanych elementów sieci infrastruktury technicznej i układu drogowego wskazany w Studium ma charakter orientacyjny, szczegółowy przebieg lub lokalizacja ww. elementów powinny zostać określone w miejscowym planie lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego,

- Studium dopuszcza odstępstwa co do wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy, jeżeli szczegółowa analiza, przeprowadzona na potrzeby mpzp wykaże konieczność zastosowania innych wskaźników dla właściwego zagospodarowania terenów. Dopuszcza się odstąpienie od wskaźników określonych w Studium w zakresie maksymalnie 20%,
- Studium dopuszcza adaptację istniejących obiektów/obszarów o cechach i parametrach odrębnych od ustalonych w niniejszym dokumencie. W celu zachowania jednorodności architektonicznej obiektów/zespołów architektonicznych dopuszcza się weryfikację wskaźników wyznaczonych w Studium po uprzedniej analizie funkcjonalno – przestrzennej,
- w Studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania terenów miejskich, tzn., że określone na rysunkach Studium przeznaczenie terenu oznacza funkcję dominującą (a nie wyłączną) i może być uzupełnione innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji dominującej i pogarszać warunki jej utrzymania lub realizacji,
- dla ustalenia linii regulacyjnych ulic istnieje potrzeba wykonania opracowań określanych mianem „korytarzy komunikacyjnych". Opracowania te powinny uwzględniać zarówno podane w Studium klasy ulic, ilości jezdni, jak i warunki lokalizacji urządzeń komunalnych, zakres niezbędnych ingerencji w istniejące zainwestowanie obrzeży trasy i sposób ich zagospodarowania, parametry techniczne tras.

Tereny do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Wykaz terenów, przywołany wcześniej w rozdziale o uwarunkowaniach, dla których podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i których opracowanie ustala się w Studium, uznaje się za priorytetowe.

W związku z planowanym rozwojem terenów zabudowanych i koniecznością regulacji pewnych zjawisk w zagospodarowaniu przestrzennym na obszarze miasta Konstantynów Łódzki, wskazuje się w Studium następujące obszary do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- **Plan I**

  Obejmuje obszar w północno-wschodniej części strefy śródmiejskiej (S) pomiędzy ulicami Słowackiego i Dolną, a granicą strefy doliny Jasieńca do planowanej drogi ekspresowej S-14. Planowaną dominującą funkcją na obszarze objętym Planem I jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Plan obejmuje obszar przestrzeni publicznej. Powierzchnia planu **około 48 ha**.

- **Plan II**

  Obejmuje obszar w północnej części strefy rozwoju zabudowy mieszkaniowej północnej (M3), po północnej stronie ulicy Niesięcin (pomiędzy ul. Krętą i Aleksandrowską). Planowaną dominującą funkcją na obszarze objętym Planem II jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Plan obejmuje powierzchnię **około 22 ha.**

- **Plan III**

  Obejmuje obszar we wschodniej części strefy rozwoju zabudowy mieszkaniowej północnej (M3), położony w rejonie ul. Nadrzecznej (pomiędzy ul. Nadrzeczną, a rzeką Jasieniec). Planowaną dominującą funkcją na obszarze objętym Planem III jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Plan obejmuje powierzchnię **około 28 ha.**

- **Plan IV**

Obejmuje obszar w strefie przyrodniczej doliny rzeki Ner (E2). Planowaną dominującą funkcją na obszarze objętym Planem IV jest zbiornik „Konstantynów – Bechcie" oraz przyległe tereny o różnych funkcjach. Plan obejmuje powierzchnię **około 200 ha.**

- **Plan V**

  Obejmuje obszar w południowej części strefy podmiejskiej zachodniej (D1), w terenie położonym na wschód od ul. Bechcice. Planowaną dominującą funkcją na obszarze objętym Planem V jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Plan obejmuje powierzchnię **około 48 ha.**

- **Plan VI**

  Obejmuje obszar we wschodniej części strefy podmiejskiej południowej (D2), na północ od ul. Srebrzyńskiej i 1 Maja. Planowaną dominującą funkcją na obszarze objętym Planem VI jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Plan obejmuje powierzchnię **około 16 ha.**

- **Plan VII**

  Obejmuje obszar w strefie rozwoju zabudowy mieszkaniowej północnej (M3), na południe od ul. Niesięcin. Planowaną dominującą funkcją na obszarze objętym Planem VII jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Plan obejmuje powierzchnię **około 170 ha.**

- **Plan VIII**

  Obejmuje teren w południowo – wschodniej części strefy przyrodniczej E2. Planowaną dominującą funkcją na obszarze przewidzianym do sporządzenia planu miejscowego są usługi turystyki i rekreacji i sportu (UTS). Plan obejmuje powierzchnię **około 47 ha**

- **Plan IX**

  Obejmuje teren po południowej stronie ul. Nadrzecznej, w strefie rozwoju zabudowy mieszkaniowej (M3). Będzie on stanowił zmianę obecnie obowiązującego planu miejscowego. Jest to obszar wielofunkcyjny, z planowaną funkcją dominującą obejmującą usługi centrotwórcze (UPc). Plan obejmuje powierzchnię **około 53 ha.**

- **Plan X**

  Obejmuje obszar położony w zachodniej części stryfy rozwoju zabudowy mieszkaniowej M3, w granicach terenu przewidzianego do rewitalizacji. Zadaniem planu ma być przemiana struktury funkcjonalno – przestrzennej przy wyposażeniu obszaru w nowe funkcje wraz z poprawą walorów miejsca, przy jednoczesnym uwzględnieniu elementów dziedzictwa kulturowego miasta. Plan obejmuje powierzchnię **około 37 ha.**

- **Plan XI**

  Obejmuje obszar położony w zachodniej części strefy przyrodniczej (E3). Jest to obszar przeznaczany pod działalność przemysłowo – usługową oraz usługową, z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenów oraz z częściowym zakazem zabudowy. Plan obejmuje powierzchnię około **3 ha.**

- **Plan XII**

  Obejmuje obszar położony w wschodniej części strefy przyrodniczej (E3) poniżej ul. Kościelnej, do granic miasta. Jest to obszar przeznaczany pod działalność przemysłowo – usługową oraz zabudowę jednorodzinną na obrzeżach oraz strefę

przyrodniczą, z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenów oraz z częściowym zakazem zabudowy wynikającym z ochrony gatunków płazów i zwierząt chronionych, które prawdopodobnie występują na tym terenie. Pożądane wykonanie do planu analizy przyrodniczej. Plan obejmuje powierzchnię około **15 ha.**

Postuluje się w Studium następującą kolejność opracowywania ww. planów:

1. W pierwszej kolejności, ze względu na planowany rozwój funkcji mieszkaniowej na południe od ulicy Lutomierskiej oraz ze względu na planowany rozwój zabudowy usługowej i przemysłowo – usługowej, należy opracować plany, które zostały wskazane w Studium jako plan V oraz plan XI.
2. Następnie, ze względu na konieczność stworzenia bazy usługowej dla bardzo dużych terenów przeznaczonych pod zabudowę w strefie rozwoju zabudowy mieszkaniowej M3, należy opracować plan oznaczony w Studium jako plan IX.
3. W dalszej kolejności należy opracować plany nr I, II, III, VI, VII, gdzie wskazano w Studium obszary pod rozwój zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, na zasadzie kontynuacji istniejących struktur.
4. Następnie należy opracować plan dla fragmentu „Rszewa", oznaczony w Studium jako plan X. Obejmuje on tereny wskazane do rewitalizacji, gdzie ze względu na nagromadzenie elementów dziedzictwa kulturowego oraz na możliwość pełnienia znacznej roli w strukturach miasta, opracowanie mpzp jest potrzebne.
5. Następnie należy opracować plany oznaczone jako plan IV, VIII, co jest konieczne ze względu na prawidłowe zagospodarowanie rekreacyjne terenów w pobliżu planowanego zbiornika rekreacyjnego „Konstantynów-Bechcice", natomiast plan XII zostanie opracowany jeżeli wyniknie taka potrzeba.

W planach należy stosować zapisy ograniczające możliwość inwestycji w sposób chaotyczny, na dowolnym obszarze planu. Należy stosować systematykę, którą można określić jako „wskaźnik wypełnienia", co oznacza możliwość uruchamiania nowych terenów w przypadku wypełnienia zabudową w minimum 80% terenów wcześniej przeznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie. Postuluje się wprowadzenie w planach miejscowych zależności możliwości realizacji zabudowy i zagospodarowania od uzbrojenia terenu.

X. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Istniejące na terenie miasta Konstantynów Łódzki, tereny rolne (R) zajmują bardzo niewielką powierzchnię. Studium wyznacza wobec takich terenów funkcje ochronne, wprowadzając zakaz zabudowy.

Obsługa rolnictwa winna być realizowana w ramach istniejącej zabudowy z możliwością jej rozwoju, zgodnie z ustaleniami niniejszego Studium, dotyczącymi zasad zabudowy i zagospodarowania poszczególnych stref. Dopuszcza się działania zmierzające do wielofunkcyjnego rozwoju terenów gospodarstw rolnych, np. poprzez rozwój agroturystyki lub innych nieuciążliwych usług jako uzupełnienia działalności rolnej. Postuluje się prowadzenie produkcji rolnej zgodnie z zasadami dobrej praktyki rolniczej, promocję produktów regionalnych oraz rozwój funkcji rekreacyjnych na terenach rolnych.

W niniejszej zmianie Studium przewiduje się zmianę przeznaczenia terenów dotychczas użytkowanych rolniczo na cele nierolnicze. Taka sytuacja dotyczy:

- możliwości rozwoju zabudowy usługowej w strefie przyrodniczej E1, w rejonie ul. Lutomierskiej i ul. Krzywej,

- możliwości rozwoju terenów mieszkaniowych na północ od ul. Lutomierskiej („Ignacew”), w strefie przyrodniczej E1,
- możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej w strefie podmiejskiej zachodniej (D1), w pobliżu ulicy Lutomierskiej,
- rozszerzenia terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową w sąsiedztwie ulicy Krótkiej .

Postuluje się ograniczanie dalszego przekształcania terenów rolnych na cele nierolnicze.

Teren miasta nie jest zasobny w powierzchnie leśne. Największym kompleksem jest las „Żabiczki”, zlokalizowany w północno-zachodniej części Konstantynowa Łódzkiego. Pozostałe większe zespoły znajdują się w południowej części miasta – w rejonie ulicy Kolejowej oraz w „Józefowie”. Na obszarach leśnych postuluje się prowadzenie gospodarki leśnej, w sposób wielofunkcyjny, przy udziale funkcji gospodarczych, przyrodniczych, naukowych i edukacyjnych.

Przyjmuje się następujące generalne zasady w zakresie prowadzenia gospodarki leśnej:

- gospodarowanie w sposób zapewniający przyrost powierzchni leśnej – zaleca się przeznaczenie pod zalesienia grunty rolne klas V – VI; szczegółowy zakres zalesień powinien być określony na etapie sporządzania planów miejscowych,
- dążenie do tworzenie wielogatunkowych drzewostanów, z rozwijaniem wodochronnych, klimatotwórczych, środowiskowych (klimatycznych, rekreacyjnych, turystycznych) i ochronnych (wodochronnych, glebochronnych) funkcji lasów; w przypadku istniejących monokultur zaleca się przebudowę drzewostanów na mieszane,
- zachowanie bioróżnorodności lasów; nie wolno prowadzić działań polegających na niszczeniu istniejących żerowisk,
- zachowanie istniejących łąk i polan śródleśnych.

W przypadku przeznaczenia gruntów rolnych pod zalesienie, granica rolno – leśna powinna być kształtowana, poprzez pozostawienie pasa terenu dla rozwoju strefy przejściowej.

XI. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

XI.1. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Na terenie miasta Konstantynowa Łódzkiego występują udokumentowane obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi. W myśl przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego zagrożenie powodziowe stwarza rzeka Ner.

Dla rzeki Ner od kwietnia 2015 r. obowiązują mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego, na których zostały wyznaczone zasięgi:

- *obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;*
- *obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;*
- *obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego.*

Obszary o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat i 10 lat są obszarami

szczególnego zagrożenia powodzią.

Zgodnie z przepisami odrębnymi – Prawo Wodne ochronę przed powodzią należy prowadzić z uwzględnieniem map zagrożenia powodziowego, map ryzyka powodziowego oraz planów zarządzania ryzykiem powodziowym.

Najważniejszym skutkiem prawnym przekazania map jest obowiązek uwzględniania danych w nich zawartych w różnego rodzaju dokumentach planistycznych z zakresu zagospodarowania przestrzennego, m.in. w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Dane zawarte mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego sporządzonych dla rzeki Ner, zostały uwzględnione w wersji tekstowej i graficznej Studium. Obszary, na których występuje zagrożenie powodziowe graficznie zobrazowane na rysunkach: ***uwarunkowania rozwoju i kierunki rozwoju*** *Studium w oparciu o dane pozyskane z Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu:*

Graficzne przedstawienie na rysunku kierunków rozwoju zasięgu wody występującej raz na 500 lat było warunkowane tym, iż ten rysunek stanowi niejako wytyczne dla sporządzanych w dalszej kolejności planów miejscowych, w których trzeba uwzględniać zarówno obszary szczególnego zagrożenia (woda raz na 10 lat i 100 lat) jak również obszary o niskim prawdopodobieństwie powodzi (woda raz na 500 lat). Ponadto należy podkreślić, iż zasięg wody 500 letniej obejmuje zarówno wodę 10 letnią jak i 100 letnią, ma ona bowiem największy zasięg przestrzenny.

Na podstawie materiałów sporządzonych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej obszary szczególnego zagrożenia powodzią ***występują po obu stronach rzeki Ner na całym jej biegu w*** *granicach administracyjnych gminy.*

Obszary zagrożenia powodziowego wskazane w Studium nie posiadają zabezpieczeń w postaci wałów przeciwpowodziowych.

Ochrona przeciwpowodziowa powinna polegać na budowie, w razie zaistnienia takiej potrzeby, wałów przeciwpowodziowych. Ponadto należy rozwijać systemy wczesnego ostrzegania oraz opracowywać plany postępowania i szybkiego reagowania odpowiednich służb.

Należy wprowadzić zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.

Obszar szczególnego zagrożenia wodami powodziowymi rz. Ner obejmuje swym zasięgiem głównie wyznaczone w studium tereny trwałych użytków zielonych (Rz) i projektowanego w ramach programu małej retencji zbiornika wodnego (WS) – są to tereny, na których opracowanie to nie przewiduje rozwoju zabudowy. Mały fragment ww obszaru obejmuje teren nieczynnego cmentarza (ZCz), objętego ochroną konserwatorską. Niestety, wyznaczone w studium, z 2014 roku teren US –przeznaczony pod usługi turystyki i sportu znajduje się obecnie, w znacznej części, w granicach obszaru szczególnego zagrożenia wodami powodziowymi rzeki Ner. W związku z tym, na etapie opracowania planu miejscowego dla tego terenu, jego docelowe przeznaczenie i zasady zagospodarowania będą musiały być dostosowane do przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią (obszary o wysokim - woda raz na 10 lat i średnim - woda raz na 100 lat prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi) zabrania się robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w szczególności:

- *wykonywania urządzeń wodnych;*
- *budowy innych obiektów budowlanych, z wyjątkiem dróg rowerowych;*
- *sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk;*
- *zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód, budową, przebudową lub remontem drogi rowerowej, a także utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie oraz czynności związanych z wyznaczeniem szlaku turystycznego pieszego lub rowerowego.*

Wyznaczone zagrożenie na terenach przyjętych jako obszary szczególnego zagrożenia powodzią wymagają specjalnego potraktowania w planowaniu (zarówno przyszłych działań ochrony biernej, czyli zastosowania odpowiednich zabezpieczeń, jak również przygotowania odpowiednich działań operacyjnych) oraz zwrócenia uwagi samorządom na zagrożenia.

Na obszarach zagrożonych powodzią przy planowaniu przestrzennym należy przyjmować rozwiązania projektowe zapewniające utrzymanie swobodnego przepływu wód powodziowych oraz zapewniające bezpieczeństwo mieszkańcom i ochronę ich mienia oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych – Prawo Wodne. W planowaniu przestrzennym należy dążyć do minimalizacji strat powodziowych.

XI.2. Obszary osuwania się mas ziemnych

Na terenie miasta Konstantynów Łódzki nie ma udokumentowanych obszarów osuwania się mas ziemnych.

XII. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Na terenie miasta Konstantynów Łódzki nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny, w granicach którego ruch zakładu górniczego może być zabroniony bądź może być dozwolony tylko w sposób zapewniający należytą ochronę tych obiektów lub obszarów.

XIII. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (Dz. U. Nr 41, poz. 412 z późn. zm.)

W mieście Konstantynów Łódzki nie ma obszarów pomników zagłady, o których mowa w ustawie o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.[24]

XIV. GRANICE TERENÓW OCHRONNYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie miasta Konstantynów Łódzki nie ma terenów zamkniętych.

[24] zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271).

XV. KIERUNKI DZIAŁAŃ W ZAKRESIE OBRONNOŚCI PAŃSTWA I OBRONY CYWILNEJ

Z zakresu obrony cywilnej, mając na uwadze bezpieczeństwo publiczne, na etapie sporządzania planów miejscowych, należy uwzględnić:

- przewidzenie przez użytkowników budownictwa jednorodzinnego ukryć przed promieniowaniem jonizującym poprzez adaptację pomieszczeń piwnicznych i innych na wypadek zagrożenia i wojny,
- ograniczenie rozwoju zabudowy obszarów dolin cieków wodnych, za wyjątkiem prowadzenia działań na rzecz obronności kraju, prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym – w ramach tych działań istnieje możliwość zapewnienia dojazdu do cieku przez pojazdy mechaniczne,
- adaptację istniejących obiektów szkół podstawowych i obiektów ochrony zdrowia znajdujących się na terenie miasta, na potrzeby zabezpieczenia ukryć dla ludności,
- na istniejących i projektowanych terenach zielonych zabezpieczyć ewentualną możliwość wykonania doraźnych budowli obronnych,
- możliwość korzystania z istniejącej i projektowanej sieci zaopatrzenia w wodę w sytuacjach zagrożenia kryzysowego przy założeniu zasilania ujęć wody energią elektryczną z przewoźnych generatorów prądotwórczych,
- dostosowanie istniejącej i projektowanej sieci wodociągów do celów przeciwpożarowych (możliwość szybkiego i niezawodnego uruchamiania hydrantów naziemnych),
- zapewnienie ochrony sanitarnej w strefach bezpośredniej ochrony ujęć wody z uwzględnieniem ich hermetyczności, osłony przed opadem promieniotwórczym oraz skażeniem chemicznym,
- rozbudowę systemu alarmowania i powiadamiania mieszkańców w wypadku zagrożenia poprzez uzupełnianie syren alarmowych i zaplanowanie ich włączenia do systemu radiowego powiadamiania,
- oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne obiektów użyteczności publicznej należy projektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej,
- możliwość drugostronnego zasilania w energię elektryczną z sieci oraz awaryjnego zaopatrzenia w wodę obiektów użyteczności publicznej,
- zapewnienie przelotowości istniejących i projektowanych dróg w celu zapewnienia sprawnej ewakuacji mieszkańców na wypadek zagrożenia.

Dokumentacja projektowa uwzględniająca zagadnienia obrony cywilnej, na każdym etapie jej opracowywania powinna podlegać uzgodnieniu przez Wydział Zarządzania Kryzysowego Urzędu Wojewódzkiego.

Ponadto, zgodnie z przepisami odrębnymi zachodzi konieczność zgłoszenia, przed wydaniem pozwolenia na budowę, do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP Wydział Lotniskowy (ul. Żwirki i Wigury 1C, 00-912 Warszawa 65), poprzez Wojewódzki Sztab Wojskowy w Łodzi, wszelkiej planowanej zabudowy i obiektów zagospodarowania terenu o wysokości 50,00 m n.p.t. i większej, w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów.

XVI. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

W Studium wyznaczono obszar zabudowy „Rszew” jako wymagający rewitalizacji, czyli przemiany struktury funkcjonalno-przestrzennej przy wyposażeniu obszaru w nowe funkcje wraz z poprawą walorów fizjonomicznych, w tym wprowadzenie czytelnej kompozycji przestrzennej oraz rewaloryzacja cennych obiektów kulturowych. Rehabilitacja

folwarku polegać ma przede wszystkim na:

- zmianie funkcji niektórych obiektów,
- likwidacji obiektów dysharmonijnych i wprowadzeniu nowych, dostosowanych do otoczenia i funkcji,
- modernizacji istniejącej zabudowy i przystosowaniu do odpowiedniego standardu (w zakresie wymagań funkcjonalnych),
- remoncie i modernizacji obiektów zabytkowych wpisanych do GEZ,
- zagospodarowanie wolnych przestrzeni na funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu,
- uporządkowanie terenów zieleni oraz wprowadzenie nowych form zieleni urządzonej.

Do rewitalizacji przeznacza się także fragment terenu doliny rzeki Ner, poddany presji urbanizacyjnej lub nią zagrożony, o zachowanym potencjale przyrodniczym, istotnym dla zapewnienia jednolitego i ciągłego systemu przyrodniczego miasta. Działania rewitalizacyjne na tym obszarze powinny obejmować eliminację istniejących ogrodzeń, utwardzonych nawierzchni, zabudowy, nasypów itp. przylegających do rzeki oraz utrudniających swobodny do niej dostęp, poprawę jakości wody w rzece; wprowadzenie zieleni na terenach przyległych do rzeki. Dopuszcza się tworzenie ogólnodostępnych bulwarów z elementami małej architektury oraz zieleni urządzonej.

Obszar osiedla wielorodzinnego w centrum strefy śródmiejskiej wyznaczony został jako obszar do rehabilitacji polegającej na:

- poprawie walorów estetycznych i użytkowych,
- poprawie jakości zieleni osiedlowej,
- poprawie obsługi parkingowej.

Na terenie miasta Konstantynów Łódzki nie występują tereny wymagające rekultywacji.

Na obszarach objętych zmianą Studium nie wyznacza się obszarów remediacji.

XVII. INNE OBSZARY PROBLEMOWE

XVII.1. Tereny zmeliorowane

W przypadku przeznaczenia terenów zdrenowanych na tereny budowlane – rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych szczegółowych powinno być dokonane zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie. Wszystkie działania na terenach występowania rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych muszą być podejmowane w zgodzie z przepisami odrębnymi. W przypadku konieczności przebudowy urządzeń melioracyjnych kolidujących z projektowaną zabudową należy zapewnić prawidłowe funkcjonowanie sąsiednich obszarów, na których funkcjonują urządzenia melioracyjne.

Rowy spełniające rolę odbiorników wód powierzchniowych należy pozostawić w stanie istniejącym.

XVII.2. Tereny wokół Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta

W związku z położeniem m. Konstantynów Łódzki w sąsiedztwie Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta, część obszaru miasta znajduje się w granicach zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy wokół lotniska oraz lotniczych urządzeń naziemnych. Granica zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obszar miasta podlegający ograniczeniom z racji takiego położenia, pokazany został na rysunkach studium. Zgodnie z wytycznymi Urzędu Lotnictwa Cywilnego, przy opracowywaniu planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego na wskazanych w studium terenach, należy

uwzględnić przepisy Prawa lotniczego, zwłaszcza przy wprowadzaniu do planów ustaleń dotyczących wysokości obiektów budowlanych.

XVIII. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII (W TYM O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW), A TAKŻE ICH STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU

Wyznacza się tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy **powyżej 100 kW** – farmy fotowoltaiczne wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów.

Studium dopuszcza możliwość realizacji farm fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW na obszarach oznaczonych na rysunku Studium:

- teren UPc zlokalizowany w strefie rozwoju zabudowy mieszkaniowej M3;
- tereny P/U zlokalizowane na zachód i na wschód od projektowanej drogi ekspresowej S-14, w strefach G4, G3,
- teren U/P zlokalizowany na wschód od projektowanej drogi ekspresowej S-14, w strefie G2,
- tereny R zlokalizowane w strefie E5,
- teren P/U zlokalizowany przy ul. Mickiewicza w strefie podmiejskiej D1,
- teren U przy ul. Lutomierskiej,
- teren U przy ul. Srebrzyńskiej.

Na w/w terenach dopuszcza się możliwość realizacji ogniw fotowoltaicznych jako farm fotowoltaicznych lub jako stref buforowych przy drogach, albo w sąsiedztwie z inną zabudową.

W przypadku odstąpienia od zamiaru realizacji farm fotowoltaicznych ustala się, że podstawowym przeznaczeniem terenu jest funkcja ustalona w Studium (*UPc*, P/U, U, R, U/P).

Ponadto Studium ustala możliwość lokalizacji ogniw fotowoltaicznych o mocy **nie przekraczającej 100 kW** na terenach:

- przemysłowo – usługowych,
- usługowych,
- usługowo – mieszkaniowych,
- rolnych,

Jako strefy lokalizacji farm fotowoltaicznych lub jako strefy buforowe przy drogach albo w sąsiedztwie z inną zabudową oraz na budynkach, elementach architektury lub materiałach pokrywających dach, jako elementy zabudowy kubaturowej.

Studium ustala możliwość lokalizacji turbin wodnych do produkcji energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochroną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów strefami oddziaływania (w granicach terenu oznaczonego symbolem EE, przy zbiorniku retencyjnym „Konstantynów-Bechcice”), w strefie E2.

XIX. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM Z UZASADNIENIEM PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Struktura funkcjonalno-przestrzenna przedstawiona w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynów Łódzki jest rezultatem rozwoju całego regionu metropolii łódzkiej, jak i dynamicznego wzrostu gospodarczego obserwowanego na całym obszarze Polski po akcesji Polski do Unii Europejskiej.

Rozwiązania przyjęte w zmianie Studium są odzwierciedleniem rosnących potrzeb i ambicji rozwojowych społeczności lokalnej. W Studium przyjmuje się, że miasto Konstantynów Łódzki rozwijać się będzie poprzez wykorzystanie szans wynikających z:

- położenia na obszarze Łódzkiego Zespołu Miejskiego (w ramach Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej),
- bezpośrednich związków z Łodzią stanowiącą ośrodek rozwoju o znaczeniu regionalnym i krajowym,
- powiązań komunikacyjnych (drogowych) o znaczeniu ponadlokalnym i planowanego dalszego rozwoju układu komunikacyjnego w metropolii łódzkiej,
- rozwoju stref aktywności gospodarczej, w tym części Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej i wzrostu zainteresowania podmiotów gospodarczych lokalizowaniem nowych przedsiębiorstw na terenie miasta,
- powstaniu nowej jakości w mieście - zbiornika wodnego o funkcji rekreacyjnej, który wraz z obecnymi walorami miasta przyczyni się do zwiększenia atrakcyjności wypoczynkowej miasta dla mieszkańców metropolii łódzkiej,
- warunków dla dogodnej lokalizacji zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej i rozwoju tej funkcji w obszarze metropolii łódzkiej w wyniku dobrej sytuacji gospodarczej w regionie i kraju.

Prezentowane kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta określone w Studium:

- stwarzają ramy przestrzenne dla rozwoju miasta w myśl zasady rozwoju zrównoważonego,
- stwarzają szansę przeobrażenia struktury gospodarczej miasta z typowo przemysłowej na wielofunkcyjną,
- stwarzają warunki zwiększenia liczby mieszkańców do 32 000 osób w okresie perspektywicznym,
- umożliwiają wykorzystanie rekreacyjno-wypoczynkowe istniejącego potencjału miasta oraz planowanych zbiorników wodnych,
- wiążą się z racjonalnym wykorzystaniem i ochroną walorów przyrodniczych miasta i dziedzictwa kulturowego,
- wyrażają dążenie do podniesienia poziomu cywilizacyjnych warunków zamieszkania,
- uwzględniają ponadlokalne rozwiązania komunikacyjne wynikające z układów krajowych i aglomeracyjnych i ich konsekwencje dla miejscowego układu komunikacji drogowej.

Układ funkcjonalno-przestrzenny stanowiący skonkretyzowany wyraz kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta:

po pierwsze - zapewnia warunki lokalizacyjne dla nowoczesnych form wytwórczości i usług, umożliwiając zwiększenie aktywności gospodarczej niezbędnej dla istotnego zasilania budżetu miasta i powiększenia dochodów ludności,

zarówno ze względu na zatrudnienie w przewidywanych przedsiębiorstwach i instytucjach, jak i na działalność gospodarczą na rachunek własny — głównie poprzez:

- wyznaczenie terenów dla fragmentu Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej na terenie miasta w bezpośrednim nawiązaniu do jednego z kompleksów tej strefy zlokalizowanego w Łodzi (tuż przy granicach obu miast),
- wyznaczenie zwartego obszaru aktywności gospodarczej w rejonie ulicy Zgierskiej i projektowanej drogi S14,
- adaptowanie istniejących terenów aktywności gospodarczej w granicach miasta,
- wyznaczenie obszaru koncentracji usług ogólnomiejskich i ponadlokalnych w centrum miasta, w rejonie Placu Kościuszki,

po drugie - wyraża dążenie do podniesienia poziomu warunków życia mieszkańców miasta, zabezpieczenia realności założeń rozwoju gospodarczego, podniesienia poziomu ochrony środowiska - głównie poprzez:

- aktywne przeciwdziałanie dalszemu skażeniu środowiska poprzez realizację systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych i deszczowych,
- ustalenie, że koniecznym jest zapewnienie zdrowej wody pitnej mieszkańcom każdego rejonu miasta poprzez pełne jego zwodociągowanie,
- dalszą gazyfikację i telefonizację miasta, rozbudowę systemu elektroenergetycznego, dokonanie niezbędnych korekt istniejącego układu drogowego w zakresie technicznych warunków ruchu pojazdów i powiązań drogowych o charakterze zewnętrznym,

po trzecie - wyraża dążenie do zwiększenia stopnia wykorzystania walorów przyrodniczych miasta i dziedzictwa kulturowego dla aktywizacji gospodarczej - głównie poprzez:

- uznanie, że elementy dziedzictwa kulturowego (a w tym układy przestrzenne, obiekty architektoniczne, tradycje działalności stowarzyszeń kulturalnych) świadczą o tożsamości miasta. W powiązaniu z walorami przyrodniczymi, właściwym ich eksponowaniem oraz odpowiednim standardem zagospodarowania mogą w zdecydowany sposób przyczynić się do intensyfikacji ruchu wypoczynkowego, turystycznego a w konsekwencji do promocji miasta w rankingach atrakcyjności miast,
- ograniczenie zainwestowania w terenach najcenniejszych przyrodniczo na terenie miasta tj. w rejonach dolin rzek i kompleksu leśnego „Żabiczki”,
- zabezpieczenie terenów dla przewidywanej realizacji zbiornika wodnego na rzece Ner, który powinien rozwiązać szereg problemów gospodarki wodnej, a także służyć rekreacji i wpłynąć na powstanie w jego otoczeniu bazy wypoczynkowej (zbiornik wraz z zapleczem rekreacyjnym stanowiłby nową jakość w mieście i regionie łódzkim),
- określenie całego szeregu rejonów sportowo-wypoczynkowych

związanych z potencjalnymi założeniami wielkoprzestrzennym dla sportu i gier,

- wyznaczenie tras rowerowych przez ciekawe krajobrazowo tereny,

po czwarte - wyraża dążenie do wykorzystania szansy rozwojowej miasta wynikającej z walorów środowiska przyrodniczego oraz położenia miasta w sąsiedztwie Łodzi, poprzez między innymi stwarzanie warunków dla lokalizacji:

- budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego,
- budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego,
- wyznaczenie znacznych terenów na tego rodzaju cele nie oznacza tendencji do rozpraszania zabudowy. Podstawą realizacji zespołów zabudowy muszą być plany miejscowe kolejno opracowywane w zależności od występujących potrzeb.

po piąte - adaptuje ponadlokalne rozwiązania komunikacyjne (wynikające z miejsca miasta w układzie Łódzkiego Zespołu Miejskiego i przyjmowanych ustaleń regionalnych zawartych w studiach i planach dotyczących zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego).

Rozwiązania o charakterze ponadlokalnym rzutują, w sposób istotny na rozwiązania wewnątrz miejskie, a więc i na układ strukturalny miasta.

W związku z Uchwałą Nr III/9/10 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 23 grudnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynów Łódzki dokonano w obowiązującym Studium zmian pewnych ustaleń.

Kierunki w zakresie kształtowania polityki przestrzennej miasta Konstantynów Łódzki zostały określone w Studium sporządzonym w roku 2010 (Uchwała Nr XLIX/512/10 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 25 lutego 2010 r.). W w/w dokumencie została określona planowana do realizacji struktura funkcjonalno – przestrzenna oraz zakres terenów przeznaczonych pod zabudowę i zainwestowanie. Niniejsza zmiana dokumentu nie przewiduje znacznego rozszerzania terenów inwestycyjnych, obejmuje głównie zmiany funkcjonalne w zakresie już przewidzianych do zainwestowania obszarów wraz z kształtowaniem sposobu ich zabudowy i zagospodarowania oraz wzbogacenie polityki przestrzennej o szczegółowe wytyczne w zakresie kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego oraz dziedzictwa kulturowego, a także dostosowaniu Studium do wytycznych wynikających z opracowań wyższego rzędu.

Dla wprowadzonych zmian została sporządzona Synteza ustaleń, zaprezentowana w poniższej tabeli.

Tabela - Synteza wprowadzonych zmian do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynów Łódzki w 2012-2014 r.

l.p.	**Przedmiot ustaleń wymagany ustawą (art.10)**	**Ocena aktualności**	**Wprowadzone zmiany**
1.	Część uwarunkowań (art.10. ust.1)	częściowo aktualne	• uaktualnienie danych w części tekstowej, • zmiana układu tekstu, dostosowana do wymagań zakresu Studium zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami, • uaktualnienie danych w części graficznej, • wprowadzenie aktualnych wytycznych, wynikających z planów wyższego rzędu.

2.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów	częściowo aktualne	• wprowadzenie możliwości rozwoju usług w strefie E1, w rejonie ul. Lutomierskiej i Krzywej (dotychczas możliwość realizacji usług turystyki i sportu), • wprowadzenie możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na północ od ul. Lutomierskiej i bezpośrednio po zachodniej stronie ogródków działkowych (dotychczas możliwość realizacji usług turystyki i sportu), • wprowadzenie możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie podmiejskiej zachodniej (D1), po południowej stronie ulicy Lutomierskiej i w bezpośrednim wschodnim sąsiedztwie Domu Pomocy Społecznej (dotychczas możliwość realizacji usług), • przeznaczenie terenu dotychczas zarezerwowanego pod powiększenie cmentarza (rejon ulicy Lutomierskiej) pod usługi z dopuszczoną na fragmencie zabudową mieszkaniową jednorodzinną, • wprowadzenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ulicy Nad Jasienią i po zachodniej stronie projektowanej S14 (dotychczas możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług (pas wzdłuż projektowanej S14), • wprowadzenie możliwości realizacji zabudowy usługowo-produkcyjnej po wschodniej stronie ulicy Spółdzielczej (dotychczas możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej), • wprowadzenie możliwości rozwoju usług na południowo – wschodnich krańcach strefy G2 (dotychczas możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej), • wprowadzenie możliwości realizacji zabudowy produkcyjno – usługowej w strefie E3 na wschodnich krańcach miasta (dotychczas możliwość realizacji usług turystyki i sportu), • wprowadzenie możliwości rozwoju zabudowy przemysłowo – usługowej oraz usługowej w strefie E3 (wschodnia część), • wprowadzenie nowej strefy funkcjonalno – przestrzennej E-5, obejmującej północną część dawnej strefy M3, • wprowadzenie terenu usług turystyki i sportu (UTS) wyznaczonego na południu miasta, na prawym brzegu rzeki Ner, • wprowadzenie terenu usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej wyznaczonego w strefie E2 wzdłuż ulicy Lutomierskiej, po zachodniej stronie Domu Pomocy Społecznej, • wprowadzenie terenu usług publicznych o charakterze centrotwórczym (UPc) z możliwością lokalizacji obiektów wielkokubaturowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, • wprowadzenie terenu usług i terenu produkcyjno – usługowego wyznaczonego w strefie E3 po wschodniej

			stronie projektowanej drogi ekspresowej S14, • wprowadzenie terenu zabudowy usługowo – mieszkaniowej (UM) w strefie M1 („Ignacew”), • wprowadzenie terenów zieleni i usług turystki(ZUT) w strefie E2, przy zbiorniku retencyjnym „Konstantynów-Bechcice”, • wprowadzenie terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną (MN/MW) przy ulicy Działkowej oraz przy ul. Mickiewicza, • poszerzenie terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową przy ul. Krótkiej, • poszerzenie terenu przeznaczonego pod zabudowę usługowo mieszkaniową (UM) przy ul. Aleksandrowskiej, • wprowadzenie terenu U/P (usługowo – przemysłowego) z możliwością lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2 przy ulicy Łódzkiej, w strefie G2; • zmiana funkcji z terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy ulicy Warzywniczej w terenie M2; • zmiana funkcji części terenu P/U przylegającego z prawej strony do projektowanej drogi S-14 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz fragmentu pod zabudowę usługowo – mieszkaniową; • zmiana funkcji terenu położonego po południowej stronie ulicy Niesięcin, z terenów zabudowy mieszkaniowej na usługowo – mieszkaniową, w strefie M3; • zmiana funkcji fragmentu terenu MN położonego po północnej stronie ulicy Lutomierskiej, w strefie E1, na zabudowę usługowo – mieszkaniową, • wprowadzenie terenu EE – teren urządzeń elektroenergetycznych z możliwością lokalizacji turbin wodnych o mocy powyżej 100 kW wraz ze strefą oddziaływania – przy zbiorniku retencyjnym „Konstantynów – Bechcice” w strefie E2.
3.	Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym wyłączone spod zabudowy	Częściowo aktualne	• wprowadzenie zasad kształtowania nowej zabudowy i wskaźników urbanistycznych dla nowo wprowadzonych terenów, • •wprowadzenie korekt w ustalonych w Studium parametrach i wskaźnikach dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów.
4.	Obszary oraz zasady ochrony środowiska	Częściowo aktualne	• wskazanie nowego obszaru chronionego krajobrazu: OCHK „Górnego Neru”, • wprowadzenie dodatkowych zasad kształtowania środowiska na obszarach nie objętych ochroną – z zakresu ochrony wód, • wprowadzenie korekt w ustalonych w Studium zasadach ochrony obszarów i obiektów objętych ochroną.
5.	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa	Nieaktualne	• wprowadzenie ustaleń w zakresie ochrony obszarowej zabytków, ochrony pojedynczych obiektów oraz

	kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej		promocji miejsc i obszarów zabytkowych, • • wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej.
6.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	Częściowo aktualne	• korekta przebiegu projektowanej drogi ekspresowej S 14, • •wprowadzenie ustaleń dla kształtowania wybranych dróg głównych, zbiorczych i lokalnych, • korekta przebiegu drogi przebiegającej przez projektowany zbiornik wodny „Konstantynów – Bechcice”, • wprowadzenie zaktualizowanych ustaleń odnośnie gospodarki odpadami.
7.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	Aktualne	• nie wskazuje się
8.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (...)	Częściowo aktualne	• wprowadzenie propozycji zadań publicznych ponadlokalnych, wynikających z dokumentów wyższego rzędu.
9.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie mpzp, w tym:	Częściowo aktualne	• wskazuje się takie obszary
	obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości	Aktualne	• nie wskazuje się
	Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m	Częściowo aktualne	• wskazuje się
	Obszary przestrzeni publicznej	Częściowo aktualne	• wskazuje się
10.	Obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym:	Częściowo aktualne	• uaktualnienie wykazu obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, • uaktualnienie wykazu obszarów, dla których gmina powinna sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
	obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	Aktualne	• nie wskazuje się
11.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	Nieaktualne	• wprowadza się ustalenia w zakresie kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
12.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania	Aktualne	• nie wskazuje się

	się mas ziemnych		
13.	Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	Aktualne	• nie wskazuje się
14.	Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej (zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 05.1999 o ochronie byłych hitlerowskich…)	Aktualne	• nie wskazuje się
15.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji	Częściowo aktualne	• wskazuje się nowy obszar do rewitalizacji, • uszczegółowienie zapisów w tym zakresie.
16.	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	Aktualne	• nie wskazuje się
17.	Kierunki działań w zakresie obronności państwa i obrony cywilnej	Nieaktualne	• wprowadzenie ustaleń w tym zakresie
18.	Inne obszary problemowe	Nieaktualne	• wskazanie kierunków w zakresie gospodarowania na terenach zmeliorowanych, • wskazanie obszarów możliwego rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych wraz z ustaleniami dotyczącymi takich obszarów, • wprowadzenie ustaleń dotyczących możliwości lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.

Zmiany wprowadzone w 2017 r. mają znikomy wpływa na wcześniej określoną politykę przestrzenną i kierunki rozwoju miasta.

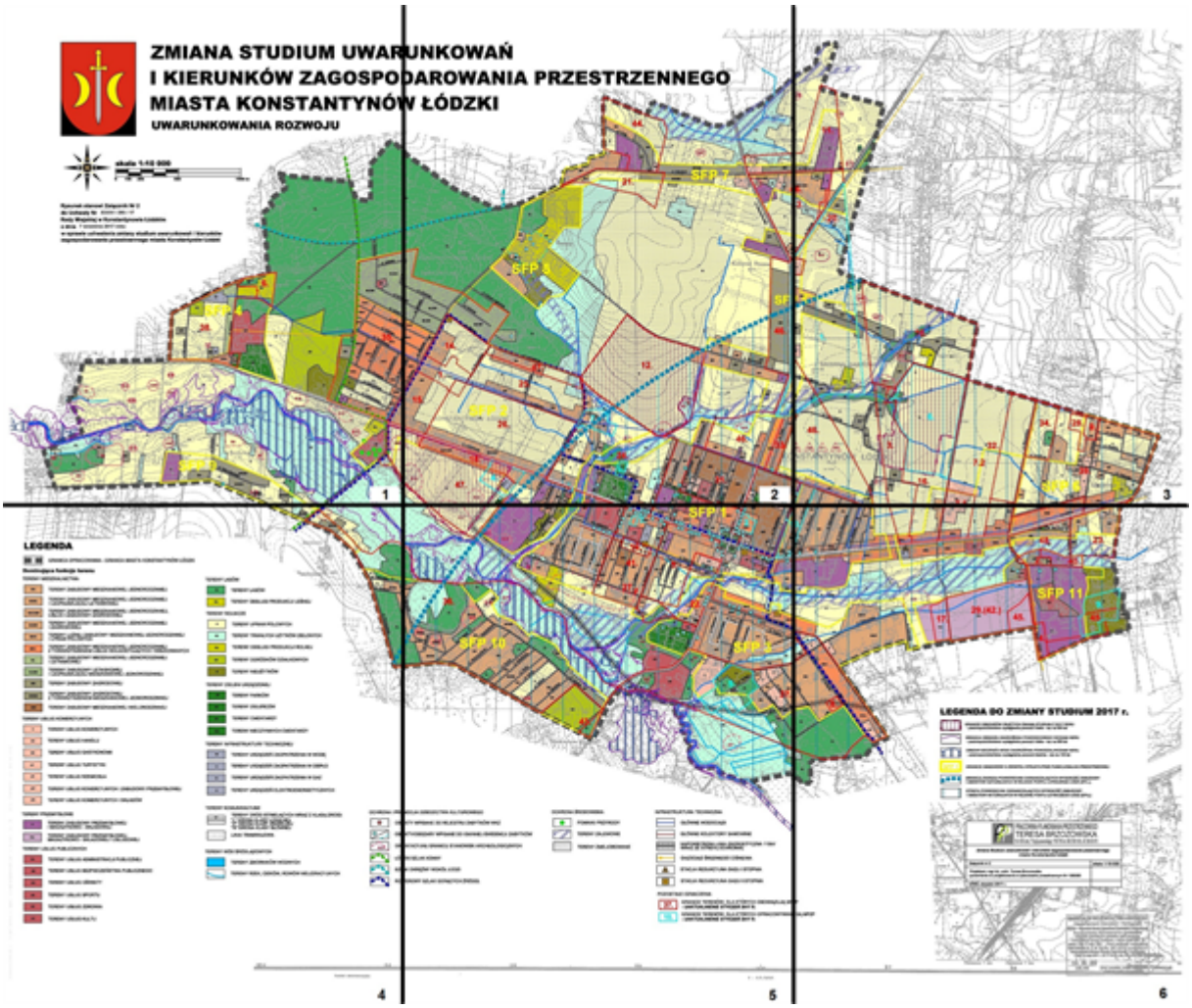
Synteza wprowadzonych zmian do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego MIASTA KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI w 2016-2017 r.

l.p.	***Przedmiot ustaleń wymagany ustawą (art.10)***	***Ocena aktualności***	***Wprowadzone zmiany***
1.	*Część uwarunkowań (art.10. ust.1)*	*aktualne*	• *uaktualnienie danych w części tekstowej,* • *uaktualnienie danych w części graficznej,* • *wprowadzenie aktualnych wytycznych, wynikających z przepisów odrębnych (obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią dla rz. Ner, zbiorniki wód podziemnych).* • *wskazano granice obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w części graficznej,* • *wskazano teren miasta, na którym obowiązują ograniczenia w wysokości zabudowy w rejonie portu lotniczego" Łódź-Lublinek".*

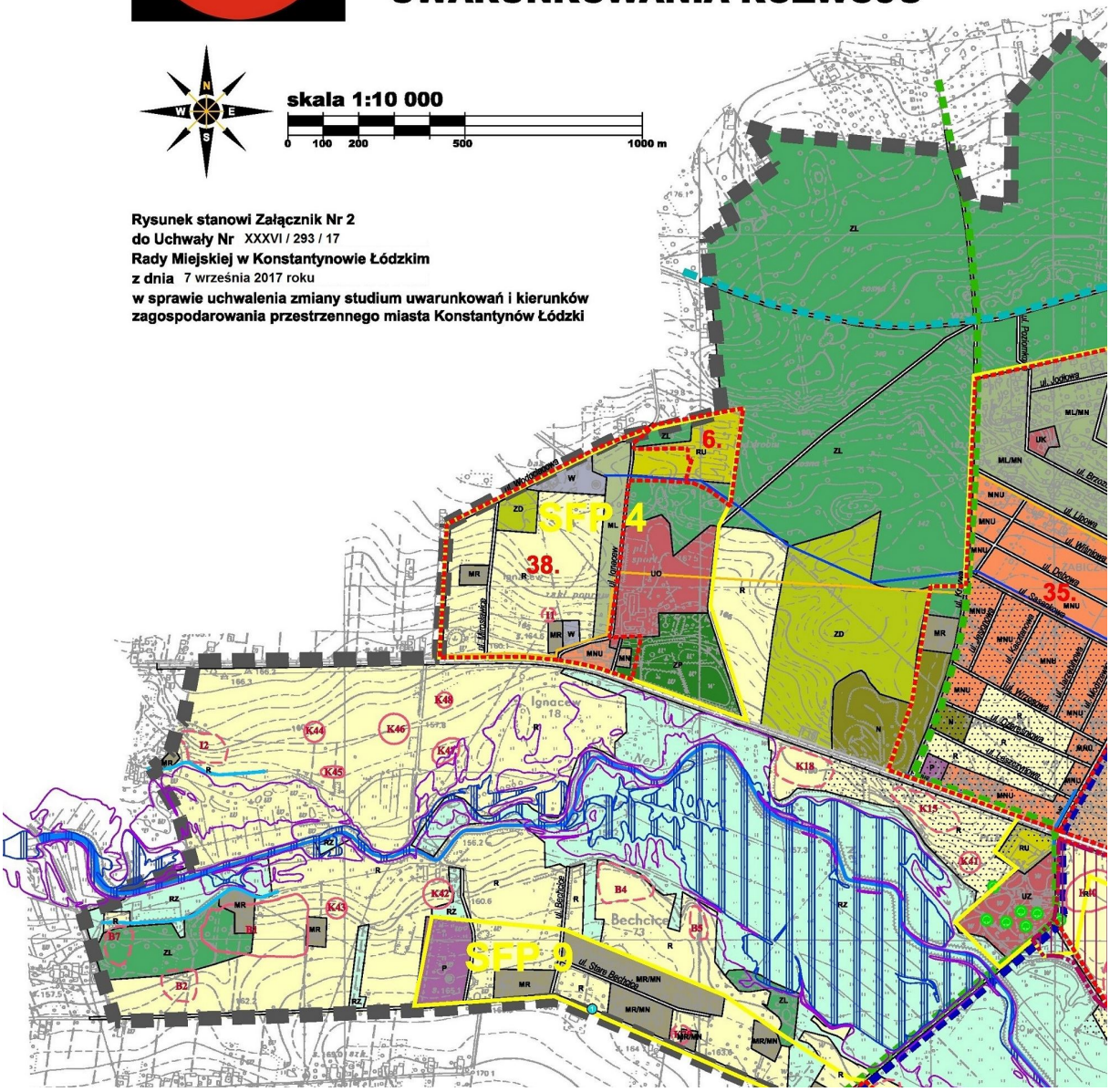
2.	*Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy*	*nowy element wymagany przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*	*opracowano analizę dla całej gminy* *w oparciu o analizy wprowadzono zmiany w studium, które, mając na uwadze wnioski z analizy, są z nią w zgodzie*
3.	*Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów*	*aktualne*	• *wprowadzenie możliwości rozwoju usług w strefie D1, w rejonie ul. Lutomierskiej,* • *wprowadzenie terenu ZP i aktualizacja parametrów zabudowy w terenie UPc w strefie M,* • *zmiana parametrów zabudowy na terenie P/U w strefie G2,* • *zaktualizowano tereny, dla których opracowano lub przystąpiono do opracowania planów miejscowych,* • *wprowadzono zasady zagospodarowania terenów położonych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią i w strefie od portu lotniczego "Łódź-Lublinek",* • *wprowadzono zmiany wynikające z nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

Ostatecznie, opracowane zmiany Studium, stanowiące wykładnik polityki przestrzennej miasta, zostanie przyjęte przez Radę Miejską w wersji ujednoliconej, dla całego obszaru miasta Konstantynów Łódzki

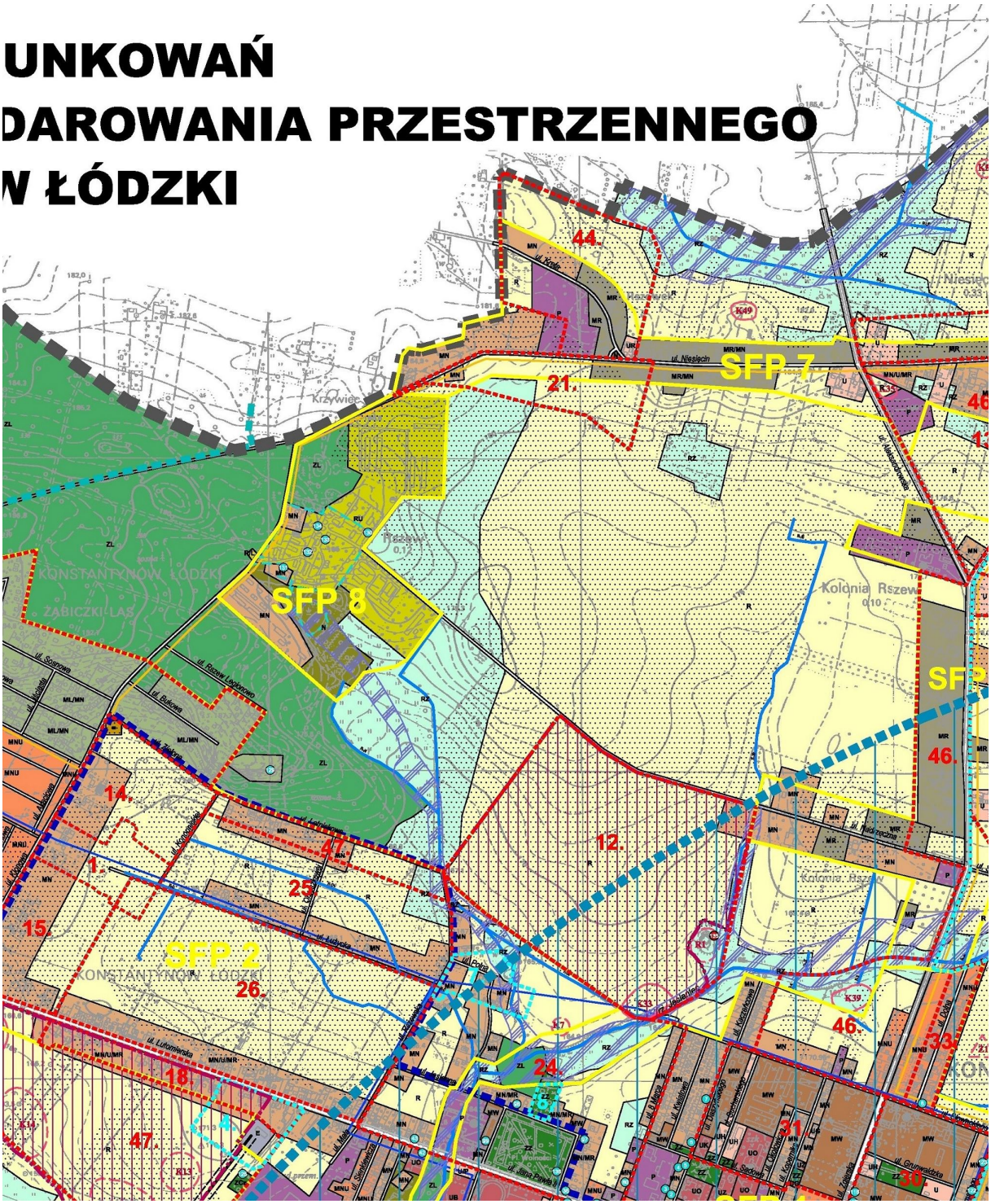
Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVI/293/17
Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim
z dnia 7 września 2017 r.

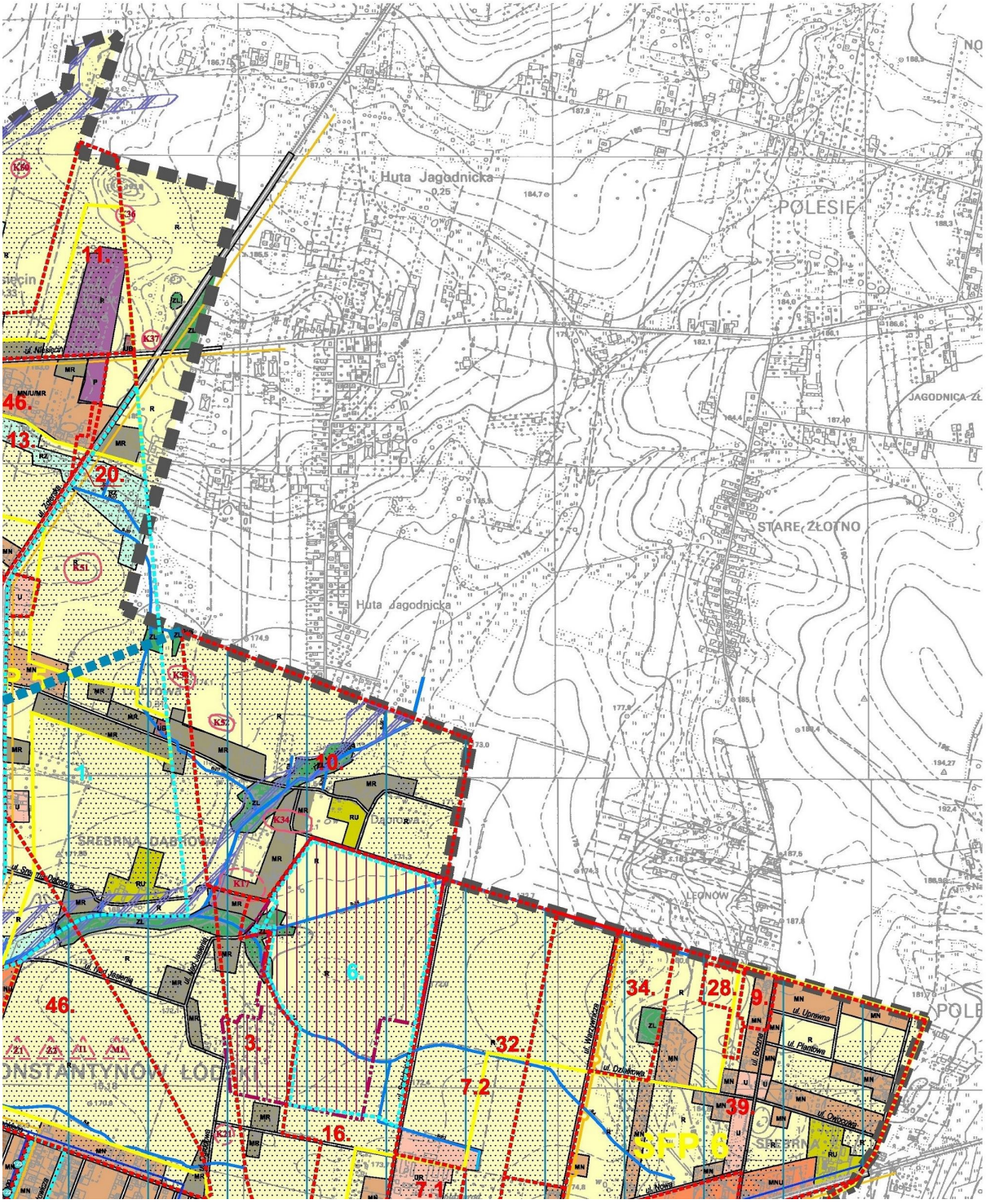


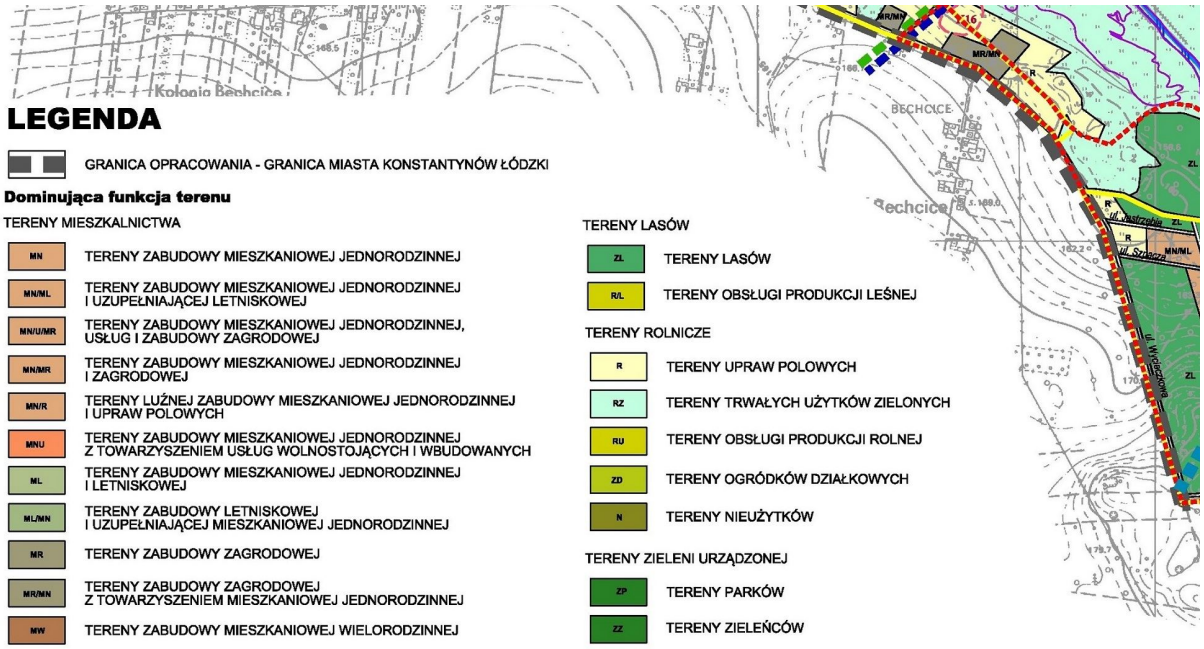
ZMIANA STUDIUM UWAR
I KIERUNKÓW ZAGOSPOI
MIASTA KONSTANTYNÓ
UWARUNKOWANIA ROZWOJU



UNKOWAŃ
DAROWANIA PRZESTRZENNEGO
N ŁÓDZKI




Huta Jagodnicka
POLESIE
STARE ZŁOTNO
Huta Jagodnicka
LEONÓW
11.
46.
13.
20.
10.
3.
16.
7.1
7.2
32.
34.
28.
9.
39.
46.
SFP 6



LEGENDA

GRANICA OPRACOWANIA - GRANICA MIASTA KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI

Dominująca funkcja terenu

TERENY MIESZKALNICTWA

- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/ML — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I UZUPEŁNIAJĄCEJ LETNISKOWEJ
- MN/U/MR — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, USŁUG I ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- MN/MR — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ
- MN/R — TERENY LUŹNEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I UPRAW POLOWYCH
- MNU — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z TOWARZYSZENIEM USŁUG WOLNOSTOJĄCYCH I WBUDOWANYCH
- ML — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I LETNISKOWEJ
- ML/MN — TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ I UZUPEŁNIAJĄCEJ MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MR — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- MR/MN — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ Z TOWARZYSZENIEM MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MW — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH

- U — TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH
- UH — TERENY USŁUG HANDLU
- UG — TERENY USŁUG GASTRONOMII
- UT — TERENY USŁUG TURYSTYKI
- UR — TERENY USŁUG RZEMIOSŁA
- U/P — TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH I ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ
- U/S — TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH I SKŁADÓW

TERENY PRZEMYSŁOWE

- P — TERENY ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ I MAGAZYNOWO - SKŁADOWEJ
- P/U — TERENY ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ, MAGAZYNOWO - SKŁADOWEJ I USŁUGOWEJ

TERENY USŁUG PUBLICZNYCH

- UA — TERENY USŁUG ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ
- UB — TERENY USŁUG BEZPIECZEŃSTWA PUBLICZNEGO
- UO — TERENY USŁUG OŚWIATY
- US — TERENY USŁUG SPORTU
- UZ — TERENY USŁUG ZDROWIA
- UK — TERENY USŁUG KULTU

TERENY LASÓW

- ZL — TERENY LASÓW
- R/L — TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI LEŚNEJ

TERENY ROLNICZE

- R — TERENY UPRAW POLOWYCH
- RZ — TERENY TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH
- RU — TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI ROLNEJ
- ZD — TERENY OGRÓDKÓW DZIAŁKOWYCH
- N — TERENY NIEUŻYTKÓW

TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

- ZP — TERENY PARKÓW
- ZZ — TERENY ZIELEŃCÓW
- ZC — TERENY CMENTARZY
- ZCz — TERENY NIECZYNNYCH CMENTARZY

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- W — TERENY URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W WODĘ
- C — TERENY URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W CIEPŁO
- G — TERENY URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W GAZ
- E — TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH

TERENY KOMUNIKACYJNE

- TERENY DRÓG ISTNIEJĄCYCH WRAZ Z KLASĄ DROGI:
  "L" DROGA KLASY LOKALNEJ
  "Z" DROGA KLASY ZBIORCZEJ
  "G" DROGA KLASY GŁÓWNEJ
- LINIA TRAMWAJOWA

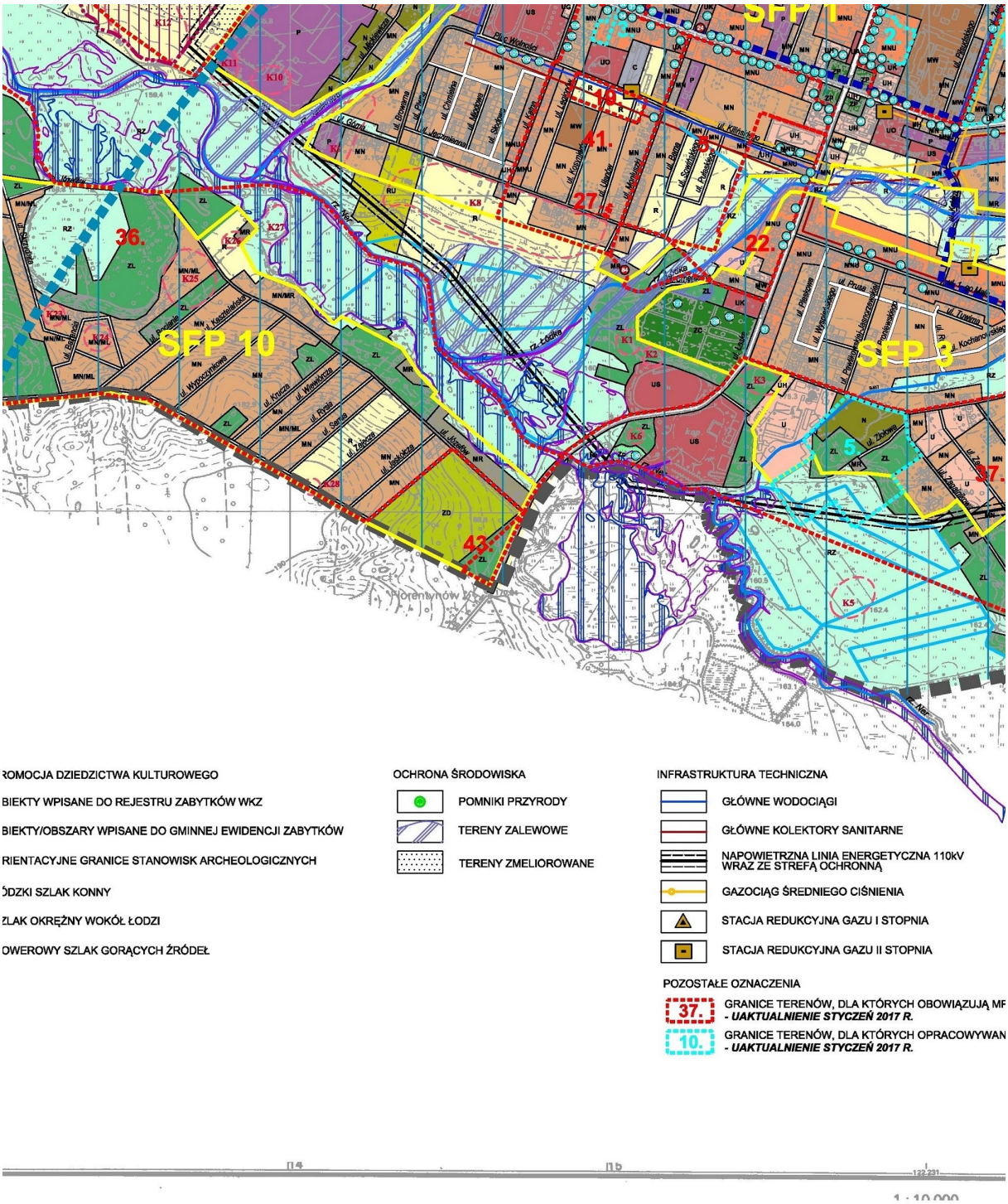
TERENY WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

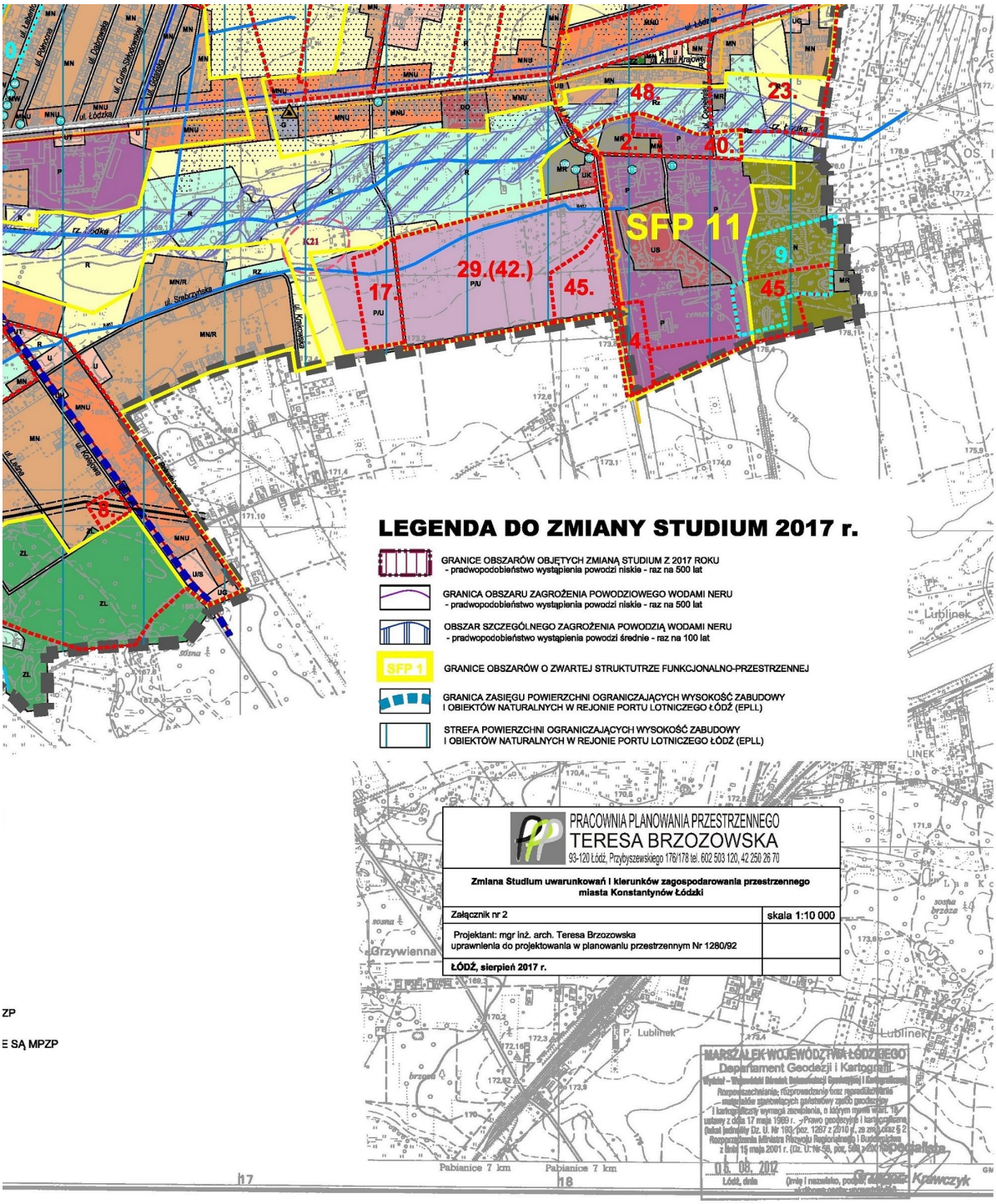
- TERENY ZBIORNIKÓW WODNYCH
- TERENY RZEK, CIEKÓW, ROWÓW MELIORACYJNYCH

OCHRONA I PR

- OE
- OE
- OF
- ŁÓ
- SZ
- RC

Podział administracyjny

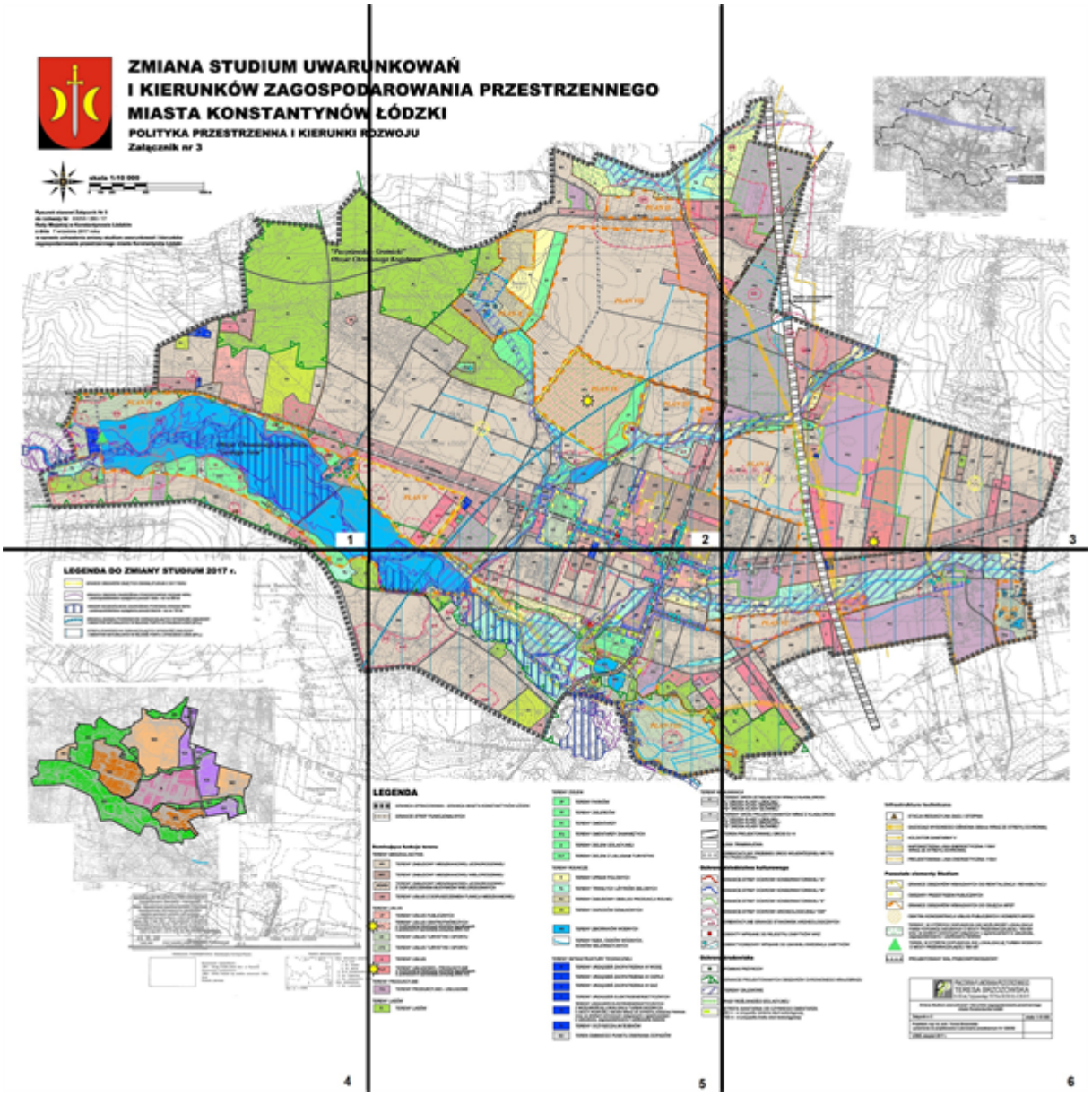

SFP 10
SFP 1
SFP 3
36.
43.
41.
27
22.
10.
2.
5
37.
K1
K2
K3
K5
K6
K8
K10
K11
K12
K27
K28
ul. Wyszyńskiego
ul. Rzgowska
ul. Pabianicka
ul. Zgierska
ul. Konstantynowska
ul. Ogrodowa
ul. Prusa
ul. Żółkiewskiego
ul. Tuwima
ul. Kochanowskiego
ul. Rose
ul. Serafy
ul. Jaskrowa
ul. Wiosenna
ul. Kwiatowa
ul. Pelagia
ul. Kościelna
ul. Wyszyńskiego
ul. Żółkiewskiego
ul. Zgierska
ul. Pabianicka
ul. Konstantynowska
ul. Ogrodowa
ul. Prusa
ul. Żółkiewskiego
ul. Tuwima
ul. Kochanowskiego
ul. Rose
ul. Serafy
ul. Jaskrowa
ul. Wiosenna
ul. Kwiatowa
ul. Pelagia
ul. Kościelna
ul. Wyszyńskiego
ul. Rzgowska
ul. Pabianicka
ul. Zgierska


48.
23.
40.
SFP 11
9
45
29.(42.)
17.
45.
4
8.
LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM 2017 r.
GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM Z 2017 ROKU
- prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi niskie - raz na 500 lat
GRANICA OBSZARU ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO WODAMI NERU
- prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi niskie - raz na 500 lat
OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ WODAMI NERU
- prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi średnie - raz na 100 lat
SFP 1
GRANICE OBSZARÓW O ZWARTEJ STRUKTUTRZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ
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)
PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
TERESA BRZOZOWSKA
93-120 Łódź, Przybyszewskiego 176/178 tel. 602 503 120, 42 250 26 70
Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynów Łódzki
Załącznik nr 2
skala 1:10 000
Projektant: mgr inż. arch. Teresa Brzozowska
uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym Nr 1280/92
ŁÓDŹ, sierpień 2017 r.
Grzywienna
Lublinek
Pabianice 7 km
Pabianice 7 km
MARSZAŁEK WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO
Departament Geodezji i Kartografii
06. 06. 2012

ZP

E SĄ MPZP

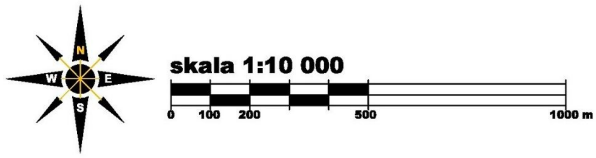
Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVI/293/17
Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim
z dnia 7 września 2017 r.



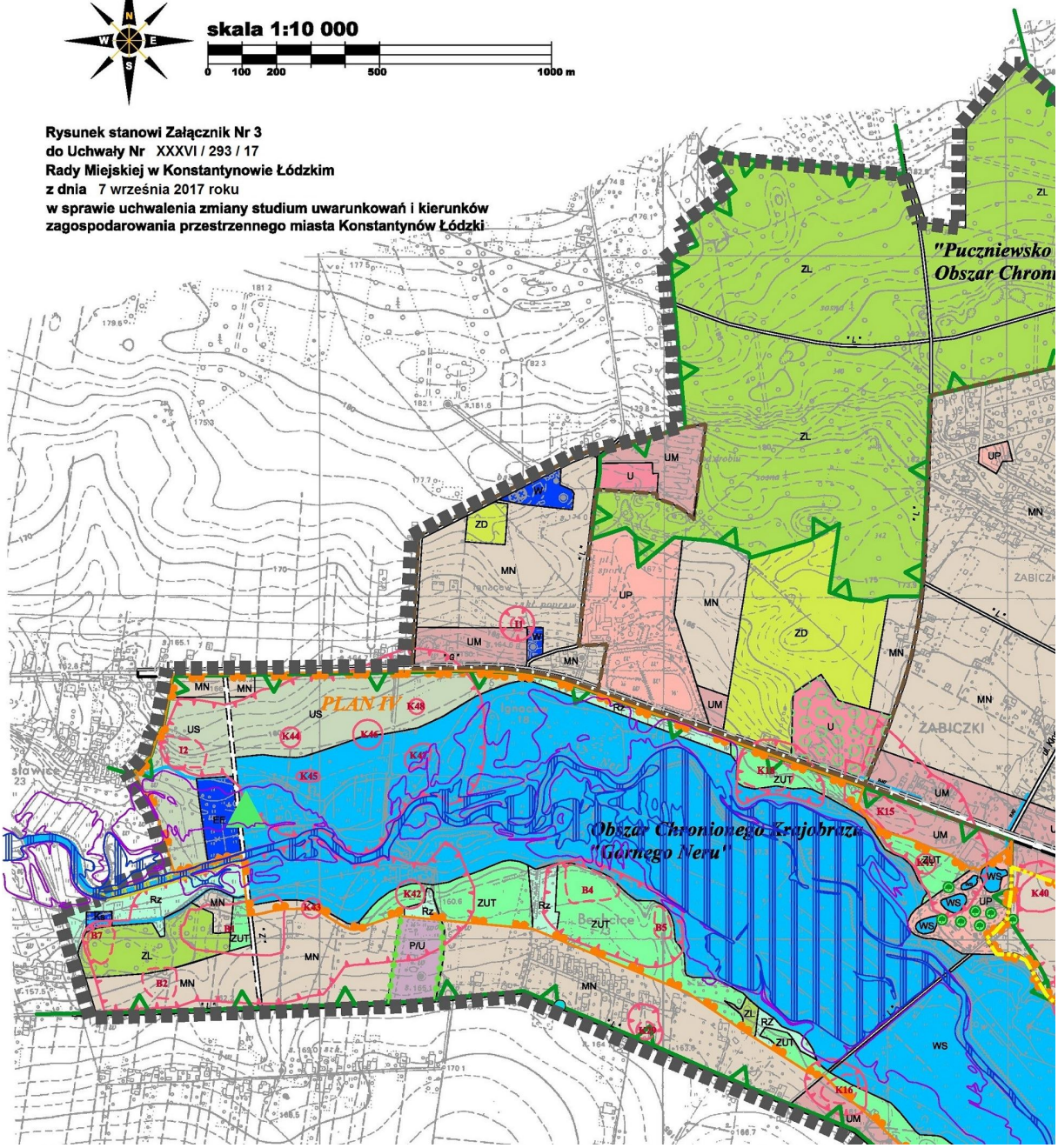
ZMIANA STUDIUM UWARU
I KIERUNKÓW ZAGOSPOD
MIASTA KONSTANTYNÓW

POLITYKA PRZESTRZENNA I KIERUNKI RO

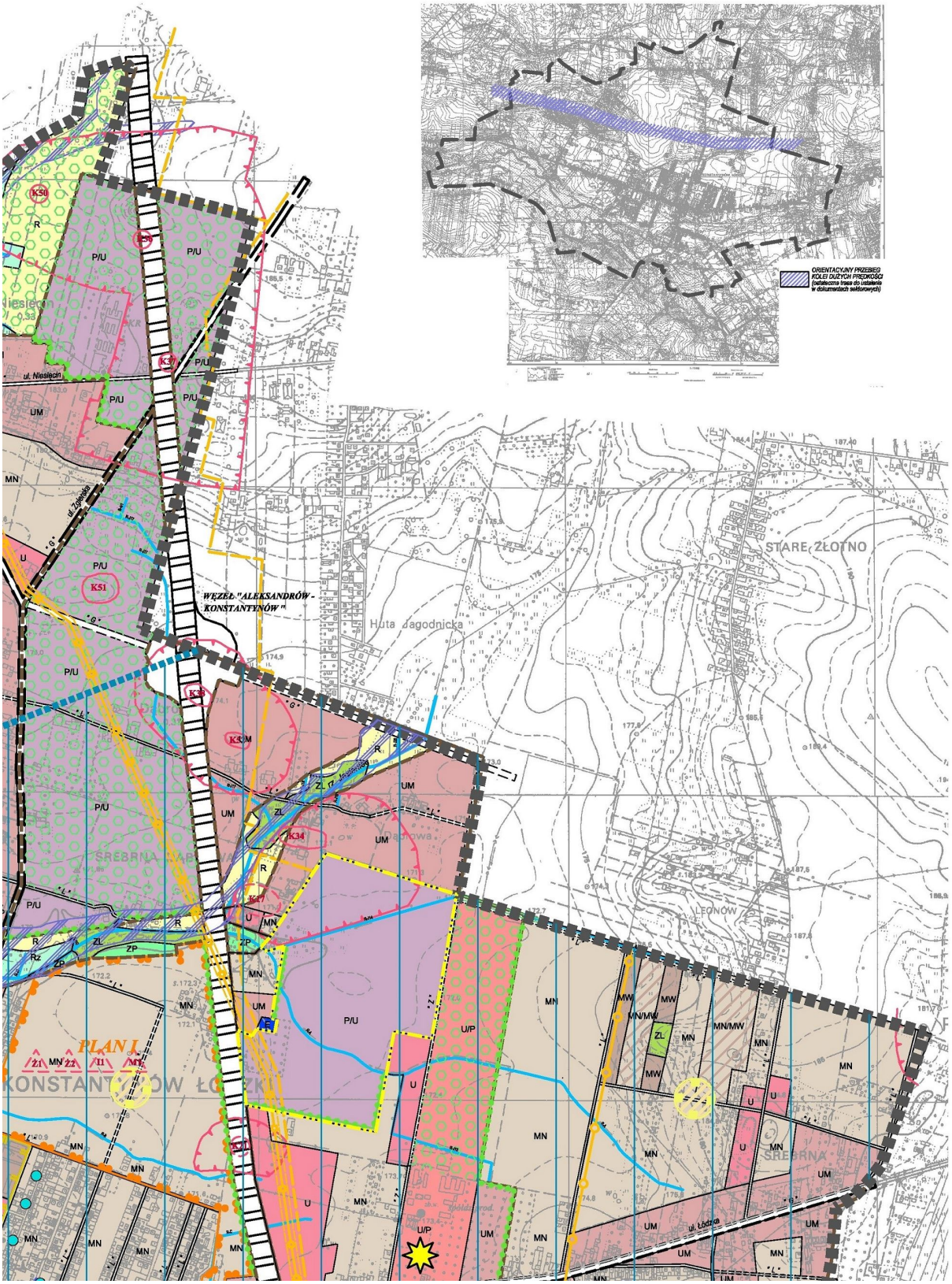
Załącznik nr 3

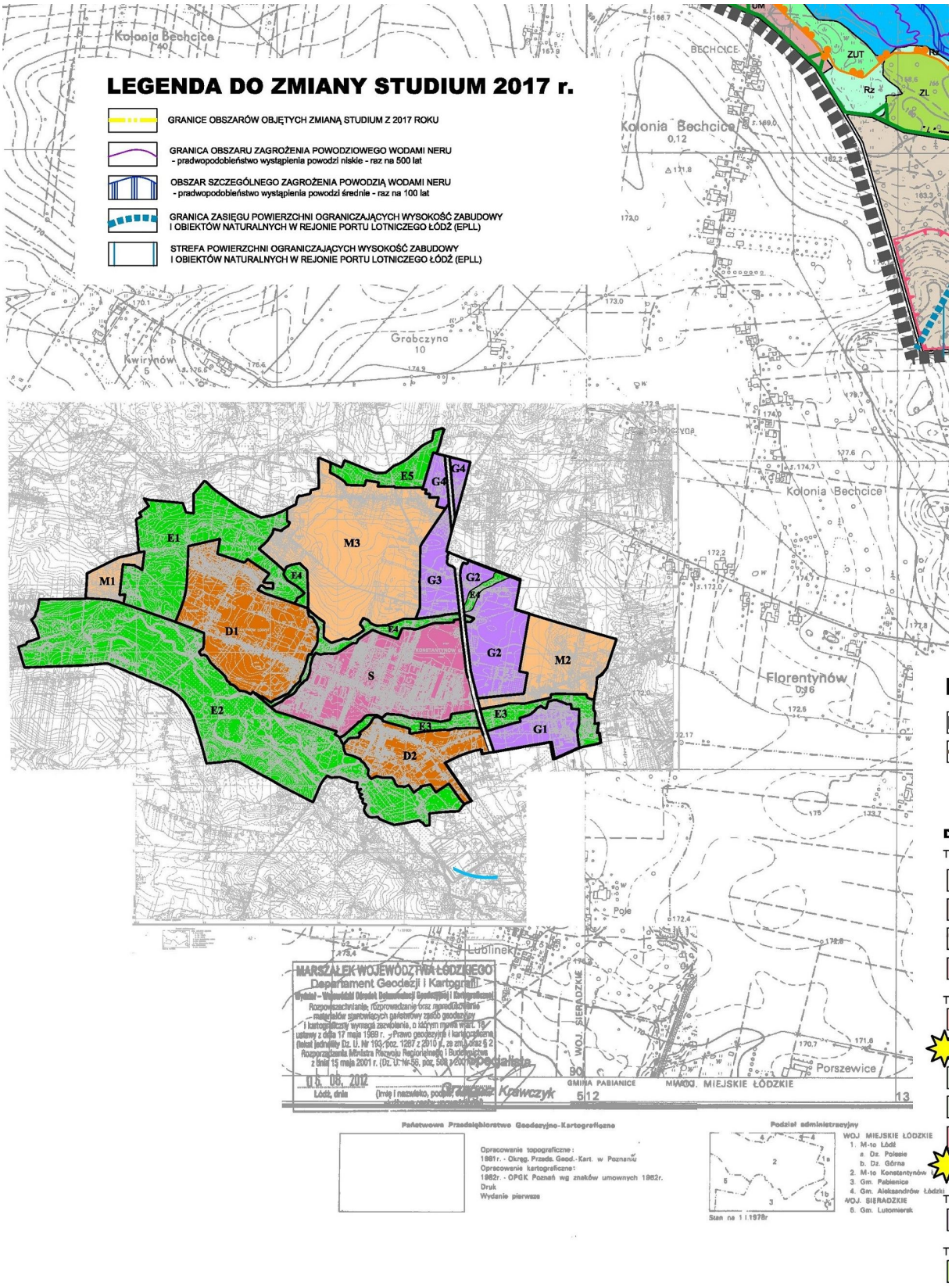


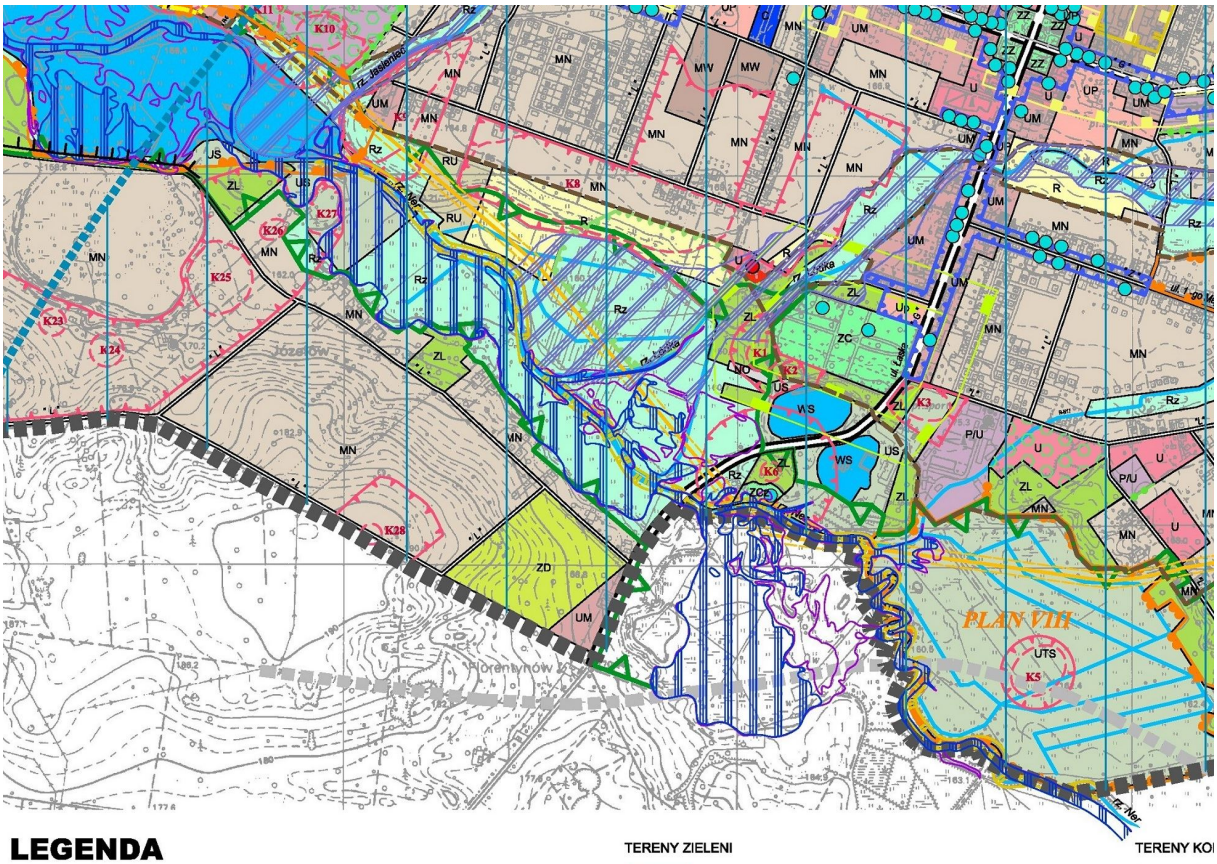
Rysunek stanowi Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXVI / 293 / 17
Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim
z dnia 7 września 2017 roku
w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynów Łódzki



NKOWAŃ
AROWANIA PRZESTRZENNEGO
ŁÓDZKI
DZWOJU


ORIENTACYJNY PRZEBIEG KOLEI DUŻYCH PRĘDKOŚCI
(odtwarzana trasa do ustaleń w dokumentach sektorowych)
WĘZEŁ "ALEKSANDRÓW - KONSTANTYNÓW"
Huta Jagodnicka
STARE ZŁOTNO
SREBRNA
LEONÓW
PLAN I
ul. Niesiecin
ul. Zgierska
ul. Łódzka
P/U
UM
MN
MW
MN/MW
ZL
ZP
U
U/P
R
Rz
K50
K51
K34
K37


LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM 2017 r.
GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM Z 2017 ROKU
GRANICA OBSZARU ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO WODAMI NERU
- pradwopodobieństwo wystąpienia powodzi niskie - raz na 500 lat
OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ WODAMI NERU
- pradwopodobieństwo wystąpienia powodzi średnie - raz na 100 lat
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)
E1
E2
E3
E4
E5
M1
M2
M3
G1
G2
G3
G4
D1
D2
S
ZUT
Rz
ZL
Kolonia Bechcice
Grabczyna
Kwirynów
Florentynów
Lublinek
Pole
Porszewice
MARSZAŁEK WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO
Departament Geodezji i Kartografii
Państwowe Przedsiębiorstwo Geodezyjno-Kartograficzne
GMINA PABIANICE
WOJ. MIEJSKIE ŁÓDZKIE
WOJ. SIERADZKIE
Podział administracyjny



LEGENDA

GRANICA OPRACOWANIA - GRANICA MIASTA KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI

GRANICE STREF FUNKCJONALNYCH

Dominująca funkcja terenu

TERENY MIESZKALNICTWA

- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MW — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MN/MW — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM BUDYNKÓW WIELORODZINNYCH
- UM — TERENY USŁUG Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI MIESZKANIOWEJ

TERENY USŁUG

- UP — TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
- UPc — TERENY USŁUG CENTROTWÓRCZYCH z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2
- US — TERENY USŁUG TURYSTYKI I SPORTU
- UTS — TERENY USŁUG TURYSTYKI I SPORTU
- U — TERENY USŁUG
- U/P — TERENY USŁUGOWO - PRODUKCYJNE z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2

TERENY PRODUKCYJNE

- P/U — TERENY PRODUKCYJNO - USŁUGOWE

TERENY LASÓW

- ZL — TERENY LASÓW

TERENY ZIELENI

- ZP — TERENY PARKÓW
- ZZ — TERENY ZIELEŃCÓW
- ZC — TERENY CMENTARZY
- ZCz — TERENY CMENTARZY ZAMKNIĘTYCH
- ZI — TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
- ZUT — TERENY ZIELENI Z USŁUGAMI TURYSTYKI

TERENY ROLNICZE

- R — TERENY UPRAW POLOWYCH
- Rz — TERENY TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH
- RU — TERENY ZABUDOWY OBSŁUGI PRODUKCJI ROLNEJ
- ZD — TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH

- WS — TERENY ZBIORNIKÓW WODNYCH
- TERENY RZEK, CIEKÓW WODNYCH, ROWÓW MELIORACYJNYCH

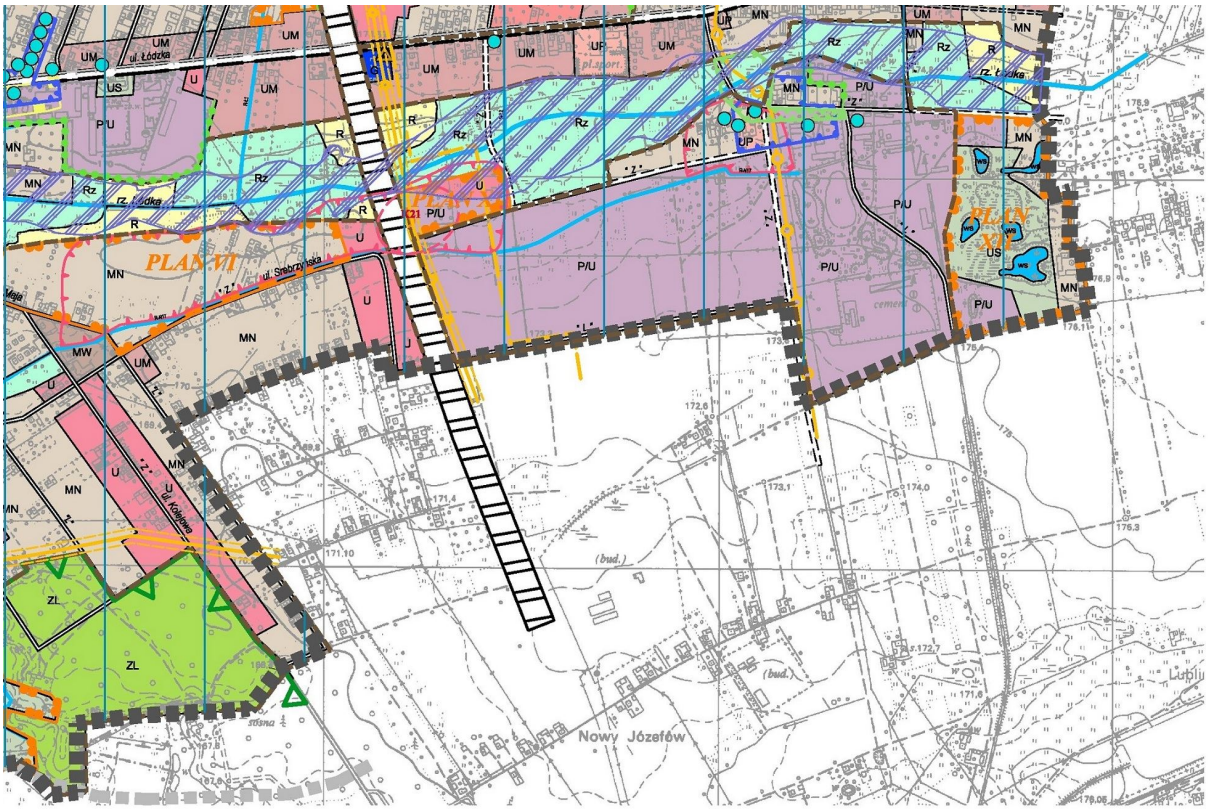
TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- W — TERENY URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W WODĘ
- C — TERENY URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W CIEPŁO
- G — TERENY URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W GAZ
- E — TERENY URZADZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
- EE — TERENY URZADZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI TURBIN WODNYCH O MOCY POWYŻEJ 100 kW WRAZ ZE STREFĄ ODDZIAŁYWANIA wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów
- Ks — TERENY OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
- NO — TEREN GMINNEGO PUNKTU ZBIERANIA ODPADÓW

TERENY KO

Ochrona

Ochrona



OMUNIKACJI

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

TEREN PROJEKTOWANEJ DROGI S-14

LINIA TRAMWAJOWA

ORIENTACYJNY PRZEBIEG DROG WOJEWÓDZKIEJ NR 710
PO PRZEŁOŻENIU

a dziedzictwa kulturowego

GRANICE STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "A"

GRANICE STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "B"

GRANICE STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "E"

GRANICE STREF OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ "OW"

ORIENTACYJNE GRANICE STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW WKZ

OBIEKTY/OBSZARY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

a środowiska

POMNIKI PRZYRODY

GRANICE PROJEKTOWANYCH OBSZARÓW CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

TERENY ZALEWOWE

PASY ROŚLINNOŚCI IZOLACYJNEJ

STREFA SANITARNA OD CZYNNEGO CMENTARZA
(50 m - w przypadku istnienia sieci wodociągowej,
150 m - w przypadku braku sieci wodociągowej)

Infrastruktura techniczna

STACJA REDUKCYJNA GAZU I STOPNIA

GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA 300mm WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ

KOLEKTOR SANITARNY V

NAPOWIETRZNA LINIA ENERGETYCZNA 110kV
WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ

PROJEKTOWANA LINIA ENERGETYCZNA 110kV

Pozostałe elementy Studium

GRANICE OBSZARÓW WSKAZANYCH DO REWITALIZACJI I REHABILITACJI

OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

GRANICE OBSZARÓW WSKAZANYCH DO OBJĘCIA MPZP

CENTRA KONCENTRACJI USŁUG PUBLICZNYCH I KOMERCYJNYCH

TERENY, W KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ MOŻLIWOŚĆ LOKALIZACJI
FARM FOTOWOLTAICZNYCH O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW
wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie,
zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów

TEREN, W KTÓRYM DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ TURBIN WODNYCH
O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW

PROJEKTOWANY WAŁ PRZECIWPOWODZIOWY

PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
TERESA BRZOZOWSKA
93-120 Łódź, Przybyszewskiego 176/178 tel. 602 503 120, 42 250 26 70

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynów Łódzki

Załącznik nr 3	skala 1:10 000
Projektant: mgr inż. arch. Teresa Brzozowska uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym Nr 1280/92	
ŁÓDŹ, sierpień 2017 r.	

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXXVI/293/17
Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim
z dnia 7 września 2017 r.

Lista nieuwzględnionych uwag w projekcie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynów Łódzki

1. **Uwaga nr 1 wniesiona przez P. Magdalenę Załęczną i Mariusza Kikowskiego.**

Uwaga dotyczy:

1) Sprzeciwu wobec zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej na terenie PU do 10%.
2) Sprzeciwu wobec podwyższenia wysokości budynków zlokalizowanych na terenie do 16 m, a w przypadku budynków produkcyjnych, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji do 25 m.
3) Postulatu przeznaczenia przedmiotowego terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową z wyłączeniem zabudowy produkcyjno magazynowej.

Uzasadnienie odrzucenia, na końcu listy.

2. **Uwaga nr 2 wniesiona przez Stowarzyszenie Zrównoważony Rozwój Konstantynowa Łódzkiego.**

Uwaga dotyczy:

1) Sprzeciwu wobec zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej na terenie PU do 10%.
2) Sprzeciwu wobec podwyższenia wysokości budynków zlokalizowanych na terenie do 16 m, a w przypadku budynków produkcyjnych, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji do 25 m.
3) Postulatu przeznaczenia przedmiotowego terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową z wyłączeniem zabudowy produkcyjno magazynowej.

Uzasadnienie odrzucenia, na końcu listy.

3. **Uwaga nr 3 wniesiona przez P. Magdalenę Jakuszewską.**

Uwaga dotyczy:

1) Sprzeciwu wobec zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej na terenie PU do 10%.
2) Sprzeciwu wobec podwyższenia wysokości budynków zlokalizowanych na terenie do 16 m, a w przypadku budynków produkcyjnych, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji do 25 m.
3) Postulatu przeznaczenia przedmiotowego terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową z wyłączeniem zabudowy produkcyjno magazynowej.

Uzasadnienie odrzucenia, na końcu listy.

4. **Uwaga nr 4 wniesiona przez P. Julię Kapczyńską.**

Uwaga dotyczy:

1) Sprzeciwu wobec zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej na terenie PU do 10%.

2) Sprzeciwu wobec podwyższenia wysokości budynków zlokalizowanych na terenie do 16 m, a w przypadku budynków produkcyjnych, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji do 25 m.

3) Postulatu przeznaczenia przedmiotowego terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową z wyłączeniem zabudowy produkcyjno magazynowej.

Uzasadnienie odrzucenia, na końcu listy.

5. **Uwaga nr 5 wniesiona przez P. Wojciecha Zakrzewskiego.**

Uwaga dotyczy:

1) Sprzeciwu wobec zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej na terenie PU do 10%.

2) Sprzeciwu wobec podwyższenia wysokości budynków zlokalizowanych na terenie do 16 m, a w przypadku budynków produkcyjnych, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji do 25 m.

3) Postulatu przeznaczenia przedmiotowego terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową z wyłączeniem zabudowy produkcyjno magazynowej.

Uzasadnienie odrzucenia, na końcu listy.

6. **Uwaga nr 6 wniesiona przez P. Monikę Olszewską –Chudzik.**

Uwaga dotyczy:

1) Sprzeciwu wobec zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej na terenie PU do 10%.

2) Sprzeciwu wobec podwyższenia wysokości budynków zlokalizowanych na terenie do 16 m, a w przypadku budynków produkcyjnych, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji do 25 m.

3) Postulatu przeznaczenia przedmiotowego terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową z wyłączeniem zabudowy produkcyjno magazynowej.

Uzasadnienie odrzucenia, na końcu listy.

7. **Uwaga nr 7 wniesiona przez P. Martę Majchrzak.**

Uwaga dotyczy:

1) Sprzeciwu wobec zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej na terenie PU do 10%.

2) Sprzeciwu wobec podwyższenia wysokości budynków zlokalizowanych na terenie do 16 m, a w przypadku budynków produkcyjnych, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji do 25 m.

3) Postulatu przeznaczenia przedmiotowego terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową z wyłączeniem zabudowy produkcyjno magazynowej.

Uzasadnienie odrzucenia, na końcu listy.

8. **Uwaga nr 8 wniesiona przez P. Piotra Gralaka.**

Uwaga dotyczy:

1) Sprzeciwu wobec zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej na terenie PU do 10%.

2) Sprzeciwu wobec podwyższenia wysokości budynków zlokalizowanych na terenie do 16 m, a w przypadku budynków produkcyjnych, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji do 25 m.

3) Postulatu przeznaczenia przedmiotowego terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową z wyłączeniem zabudowy produkcyjno magazynowej.

Uzasadnienie odrzucenia, na końcu listy.

9. **Uwaga nr 9 wniesiona przez P. Bartosza Jacha.**

Uwaga dotyczy:

1) Sprzeciwu wobec zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej na terenie PU do 10%.

2) Sprzeciwu wobec podwyższenia wysokości budynków zlokalizowanych na terenie do 16 m, a w przypadku budynków produkcyjnych, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji do 25 m.

3) Postulatu przeznaczenia przedmiotowego terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową z wyłączeniem zabudowy produkcyjno magazynowej.

Uzasadnienie odrzucenia, na końcu listy.

10. **Uwaga nr 10 wniesiona przez P. Szymona Grzegorczyka.**

Uwaga dotyczy:

1) Sprzeciwu wobec zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej na terenie PU do 10%.

2) Sprzeciwu wobec podwyższenia wysokości budynków zlokalizowanych na terenie do 16 m, a w przypadku budynków produkcyjnych, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji do 25 m.

3) Postulatu przeznaczenia przedmiotowego terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową z wyłączeniem zabudowy produkcyjno magazynowej.

Uzasadnienie odrzucenia, na końcu listy.

11. **Uwaga nr 11 wniesiona przez P. Przemysława Steglińskiego.**

Uwaga dotyczy:

1) Sprzeciwu wobec zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej na terenie PU do 10%.

2) Sprzeciwu wobec podwyższenia wysokości budynków zlokalizowanych na terenie do 16 m, a w przypadku budynków produkcyjnych, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji do 25 m.

3) Postulatu przeznaczenia przedmiotowego terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową z wyłączeniem zabudowy produkcyjno magazynowej.

Uzasadnienie odrzucenia, na końcu listy.

12. **Uwaga nr 12 wniesiona przez P. Małgorzatę Rosiak.**

Uwaga dotyczy:

1) Sprzeciwu wobec zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej na terenie PU do 10%.

2) Sprzeciwu wobec podwyższenia wysokości budynków zlokalizowanych na terenie do 16 m, a w przypadku budynków produkcyjnych, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji do 25 m.

3) Postulatu przeznaczenia przedmiotowego terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową z wyłączeniem zabudowy produkcyjno magazynowej.

Uzasadnienie odrzucenia, na końcu listy.

13. **Uwaga nr 13 wniesiona przez P. Piotra Poziemskiego.**

Uwaga dotyczy:

1) Sprzeciwu wobec zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej na terenie PU do 10%.
2) Sprzeciwu wobec podwyższenia wysokości budynków zlokalizowanych na terenie do 16 m, a w przypadku budynków produkcyjnych, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji do 25 m.
3) Postulatu przeznaczenia przedmiotowego terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową z wyłączeniem zabudowy produkcyjno magazynowej.

Uzasadnienie odrzucenia, na końcu listy.

14. **Uwaga nr 14 wniesiona przez P. Elżbietę Majtczak.**

Uwaga dotyczy:

1) Sprzeciwu wobec zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej na terenie PU do 10%.
2) Sprzeciwu wobec podwyższenia wysokości budynków zlokalizowanych na terenie do 16 m, a w przypadku budynków produkcyjnych, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji do 25 m.
3) Postulatu przeznaczenia przedmiotowego terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową z wyłączeniem zabudowy produkcyjno magazynowej.

Uzasadnienie odrzucenia, na końcu listy.

Uzasadnienie

1. Sprzeciw wobec zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej na terenie PU do 10%.

Podana w studium minimalna wartość powierzchni biologicznie czynnej jest parametrem granicznym, a nie obligatoryjnym. W opracowywanym obecnie planie miejscowym może być podwyższona do 20% (czyli wskaźnika, który jest ustalony w obecnie obowiązującym planie miejscowy dla tego terenu).

2. Sprzeciw wobec podwyższenia wysokości budynków zlokalizowanych na terenie do 16 m, a w przypadku budynków produkcyjnych, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji do 25 m.

Teren, położony jest bezpośrednio przy projektowanej trasie szybkiego ruchu S-14 i węźle umożliwiającym zjazd z tej trasy na teren miasta, będzie prawdopodobnie zagospodarowany budynkami produkcyjno-magazynowymi, których wysokość może dochodzić do 16 m (ale nie musi). Dopuszczona w studium wysokość - do 25 m dotyczy niewielkich fragmentów **budynków produkcyjnych**, które mogą ale również nie muszą pojawić się w tym terenie. Parametr ten zapewnia realizację budynków dla prowadzenia niektórych gałęzi produkcji, które wymagają np. obiektów wieżowych, budowy wysokich silosów lub innych urządzeń technicznych lub technologicznych i oczywiście dopuszcza realizację takich obiektów jedynie miejscowo. Reasumując, studium w terenie P/U ustala jako graniczny parametr wysokościowy wartość maksymalną 16 m.

3. Postulat przeznaczenia przedmiotowego terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową z wyłączeniem zabudowy produkcyjno-magazynowej.

Decyzja o planowanej budowie trasy ruchu szybkiego S-14 zapadła kilkanaście lat temu na szczeblu rządowym i stanowi jeden z podstawowych elementów realizacji koncepcji

polityki przestrzennego zagospodarowania kraju w odniesieniu do regionu łódzkiego, w tym Konstantynowa Łódzkiego**.** Rada Ministrów Rozporządzeniem z 15 maja 2004 roku (Dz. U. z 2004 r. Nr 128, poz. 1334, ze zmianami) ustaliła sieć autostrad i dróg ekspresowych. W załączniku do Rozporządzenia ustalono w rejonie Łódzkiego Obszaru Metropolitarnego drogę ekspresową S14 i jej trasę - Zachodnia Obwodnica Łodzi (A2 - S8). Miasto Konstantynów Łódzki może tę inwestycję wykorzystać dla swojego rozwoju. Trasa S-14 jest inwestycją o randze ponadlokalnej, stanowi poważne uwarunkowanie dla dalszego rozwoju Miasta. Wykorzystanie takiego położenia powinno być priorytetem w planowaniu przestrzennym miasta.

W dokumentach „Studium..” miasta Konstantynowa Łódzkiego wprowadzano rozwiązania przestrzenne, na bazie tego ważnego ciągu komunikacyjnego, które przyniosą korzyść dla społeczeństwa np. w postaci nowych miejsc pracy, wzrostu wartości działek w sąsiedztwie trasy a nie ich spadku oraz w pewnym sensie ochrony terenów sąsiadujących poprzez strefowanie zabudowy. Takie założenie polityki przestrzennej władz miasta miało odzwierciedlenie w uchwalonym w 2011 r. (Uchwała Rady Miejskiej nr IX/70/11 z 7.07.2011 r., Dz. U. Nr 238, poz. 2498 z dnia 19.08.2011 r.) planie miejscowym dla (problematycznego) terenu P/U oraz planach opracowanych dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z S-14 przeznaczając te tereny pod funkcje magazynowo-produkcyjne i usługowe. Zarówno w studium jak i w ww planach zaproponowano rozwiązanie układu komunikacyjnego, który w jak najmniej konfliktowy i sprawny sposób wyprowadzi transport ciężki na drogę S-14 poprzez projektowany w tym rejonie, **jedyny zajazd** na terenie miasta Konstantynowa Łódzkiego, zlokalizowany przy granicy z Łodzią. Zaprojektowano również nowy przebieg drogi klasy głównej „G” pozwalający na powiązanie S-14 z ul. Spółdzielczą. Oznacza to, że główny strumień uciążliwego ruchu komunikacyjnego z terenów produkcyjno usługowych skierowany będzie w kierunku północnym, a nie w rejony osiedli zabudowy mieszkaniowej, w tym działek budowlanych osób składających uwagi. Powyższy układ komunikacyjny zostanie wybudowany po spełnieniu dwóch warunków: wybudowaniu trasy S-14 wraz z węzłem komunikacyjnym i pojawieniu się inwestorów, którzy będą korzystać z tych dróg. Ponadto tereny P/U mogą być w pełni uzbrojone w sieć infrastruktury technicznej: kanalizacja sanitarna, wodociąg miejski, siec gazowa, sieć elektroenergetyczna, rozbudowywaną w momencie pojawienia się odbiorców.

Wprowadzenie bezpośrednio przy ruchliwej, niewątpliwe uciążliwej dla terenów sąsiednich - zwłaszcza akustycznie, drodze ruchu szybkiego S-14 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z „drobnymi” usługami jest niezgodne z zasadami dobrej polityki przestrzennej miasta jak również, przytaczanymi w uwadze, zasadami zrównoważonego rozwoju. W działaniach władz gminy odstępstwo od tej zasady było dopuszczane jedynie w przypadku istniejącej zabudowy mieszkaniowej lub na zdecydowaną prośbę właściciela nieruchomości.

Składający uwagę bardzo subiektywnie podchodzą do rozwoju przestrzennego m. Konstantynów Łódzki w tym naginając zapisy studium o „zrównoważonym rozwoju” do swojej, wyjętej z całego kontekstu zagospodarowania obszaru miasta, sytuacji. W studium, obszar gminy został podzielony na strefy funkcjonalne w których następować będzie rozwój urbanizacji i strefy przyrodnicze (stanowiące ok. 40% powierzchni miasta) w których głównie zapewniana będzie „trwałości podstawowych procesów przyrodniczych”

„Strefy zurbanizowane to:

·strefę śródmiejską, która obejmuje obszar historycznego miasta wraz z rezerwą dla jego dalszego rozwoju (oznaczoną symbolem S),

·strefy podmiejskie, które obejmują tereny mieszkaniowe w sąsiedztwie strefy śródmiejskiej (oznaczone symbolem D),

·strefy rozwoju zabudowy mieszkaniowej (oznaczone symbolem M),

·strefy rozwoju aktywności gospodarczej, które obejmują istniejące i planowane tereny funkcji gospodarczych przy drodze S-14 – ze względu na sprawną obsługę komunikacyjną, możliwość pełnego uzbrojenia terenu oraz wykorzystanie terenów , które ze względu na niewątpliwą uciążliwość trasy nie powinny być wykorzystywane pod funkcje mieszkaniowe oraz obszar Specjalnej Strefy Ekonomicznej (oznaczone symbolem G) – gdzie prężnie działa strefa ekonomiczna, jest pełna infrastruktura techniczna i oczywiście profit ekonomiczne.

Zwracam uwagę, że na terenie miasta nie ma korzystniejszych terenów dla lokalizacji zabudowy produkcyjno –usługowej.

Strefy przyrodnicze to:

·strefa kompleksu leśnego „Żabiczki", oznaczona na rysunku Studium symbolem E1,

·strefa doliny Neru oznaczona na rysunku Studium symbolem E2,

·strefa doliny Łódki oznaczona na rysunku Studium symbolem E3,

·strefa doliny Jasieńca oznaczona na rysunku Studium symbolem E4,

·strefa doliny cieku wodnego Lubczyna, oznaczona rysunku Studium symbolem E5.

Pragnę zwrócić uwagę, że przedstawiona opinia przyrodnicza odnosi się do stanu obecnego. Po wybudowaniu drogi szybkiego ruchu S-14 w jej sąsiedztwie na pewno zmienią się stosunki wodne związku z tym zmienią się również warunki siedliskowe zarówno dla gatunków roślinnych jak i zwierzęcych.

Zgodnie z art. 10 ust. 5 p.4a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2017, poz. 1073) na potrzeby dokumetu „Studium…" i tworzący jego treść, został opracowany dokument pn. „Analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy" z którego wynika, że „Niemożna lokalizować nowej zabudowy mieszkaniowej w Studium poza obszarami o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarami objętymi obowiązującymi planami miejscowymi, ponieważ zapotrzebowanie na nową zabudowę 175 tyś. m² powierzchni użytkowej nie przekracza chłonności terenów niezainwestowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (340 tyś. m² powierzchni użytkowej).