

BURMISTRZ
KONSTANTYNOWA ŁÓDZKIEGO
95-050 Konstanyńów Łódzki
ul. Zgierska 2

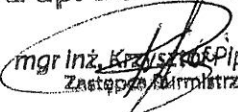
Konstantynów Łódzki, dn. 09.01.2018 r.

GPN.1431.1.2018.EB

Odpowiadając na Pana wniosek z dnia 03.01.2018 r. w oparciu o treść art. 10 ust 1 i art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. 2016 r. poz. 1764) informuję, że:

- zostały złożone 3 wnioski (w załączeniu do pisma) o zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą nr LII/393/14 z dnia 13.11.2017r w terenie położonym pomiędzy ulicą Spółdzielczą i ulicą Warzywniczą.

Z up. BURMISTRZA


mgr inż. Krzysztof Pipiński
Zastępca Burmistrza

Dąbrówka Wielka 10.11.2017

RSW "Srebrna Dąbrówka"

z siedzibą w Dąbrówce Wielkiej przy ul. Ogrodowa 2/4

95-100 Zgierz

URZĄD MIEJSKI W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM KANCELARIA	
DATA WPŁYWU	13-11-2017
L. dz.	14885/11/2017
Ilość zał.	
DEKRETACJA G.P.N.	PODPIS

[Signature]
p.m.

Szanowny Pan

Burmistrz Konstantinowa Łódzkiego

W związku z wyrokiem WSA Sygn. Akt II SA/Łd 209/17 z dnia 5.09.2017 r. prosimy Pana Burmistrza o jak najszybsze sporządzenie nowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla tego samego terenu o jakim mowa w w/w wyroku.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego w rejonie ulicy Warzywniczej obejmujący obszar zatwierdzony Uchwałą nr LII/293/2014 Rady Miejskiej w Konstantinowie Łódzkim z dnia 13.11.2014 r.

W związku z tym składamy listę następujących uwag do projektu przedmiotowego planu:

1. Prosimy o podtrzymanie zapisów uchylonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu ustaleń w zakresie przeznaczenia, użytkowania, podziału i parametrów oraz wskaźników dla obszaru oznaczonego symbolem jako 5MN;
2. W zakresie wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów prosimy o sprecyzowanie zapisów miejscowego planu, poprzez wskazanie, iż wymienione w tym zakresie przeliczniki dotyczą poszczególnych działek budowlanych w ramach danych terenów;

Proszę o rozważenie zapisu, iż dodatkowe miejsca postojowe mogą być zorganizowane w ramach ulic publicznych, zaś miejsca dla mieszkańców i użytkowników usług co do zasady powinny być zlokalizowane w ramach poszczególnych działek budowlanych, z możliwością stosowania odstępstw w związku z ich zorganizowaniem na obszarach dróg publicznych;

Wnoszę o ujednoczenie zapisów odnośnie parametrów wyposażenia w miejsca postojowe dla zapisów uchylonego miejscowego planu:

- a) Dla zapisów przedmiotowego planu w punkcie 9 - „dla terenów handlowych - co najmniej 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej” oraz „dla terenów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m² – nie mniej niż 20 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej”. Zapis ten powoduje, iż teren funkcji handlu wielkopowierzchniowych, który generuje bardzo duże zapotrzebowanie na miejsca postojowe stałe (dla pracowników, pracowników firm obsługujących takie obiekty), czy tymczasowe (klienci oraz zaopatrzenie) musi zapewnić 20 miejsc parkingowych dla 1000 m² powierzchni użytkowej, a obszar, który dopuszcza

handel detaliczny ale o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², generujący więc mniejszy ruch, musi zapewnić aż 50 miejsc postojowych. Taki zapis powoduje podejrzenie podmiotowego, a nie przedmiotowego podejścia i tym samym może skutkować stwierdzeniem nieważności takiego zapisu – jak stanowią liczne orzeczenia sądów administracyjnych w tym zakresie. Proponujemy kompromisowy zapis - „dla terenów obiektów handlowych 2 miejsca parkingowe dla każdego 100 m² powierzchni użytkowej obiektu kubaturowego” lub jak podniesiono powyżej ujednolicenie parametru.

3. Odnosnie obszaru oznaczonego symbolem 2U prosimy o uwzględnienie następujących uwag:

a) bezwzględne zlikwidowanie przerwy w nieprzekraczalnej linii zabudowy, określonej na załączniku graficznym do przedmiotowego planu, przebiegające przez teren działki ewidencyjnej nr 2/264. Przerwa ta nie ma żadnego planistycznego czy też faktycznego uzasadnienia. Nadmieniamy, iż sąsiedni teren o symbolu 3U posiada dostęp do drogi publicznej (5KDD), co tym samym utrzymanie rezerwy pod drogę wewnętrzną, która będzie przecinała obszar o symbolu 2U jest bezzasadne;

b) wprowadzenie zapisu w zakresie przeznaczenia terenu o symbolu 2U „a także usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m²” w miejsce „a także usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m²”. Taki zapis posiada sąsiadujący teren oznaczony symbolem 4U/P dlatego też w ramach zachowania ładu przestrzennego wnosimy o taki sam zapis dla przedmiotowego obszaru;

c) wprowadzenie zapisu w zakresie przeznaczenia terenu o symbolu 2U „dopuszcza również myjnie samochodowe”;

d) wprowadzenie zapisu minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,075 – 1,2 zamiast 0,075 – 0,8. Taki wskaźnik zabudowy posiadają sąsiednie tereny o symbolu 1U oraz 4U/P pomimo ich większego obszaru stanowiącego odpowiednio 17,53 ha i 8,20 ha. Tym samym obszar mniejszy obszarowy nie może mieć mniejszego wskaźnika intensywności zabudowy niż obszar większy. Obszary takie będą powodowały nieproporcjonalnie intensywną zabudowę w stosunku do otoczenia, w tym obszarów przyległych o mniejszych powierzchniach. Istnieje wtedy duże prawdopodobieństwo uchylene takiego zapisu w planie miejscowym podczas kontroli sądowno-administracyjnej.

4. W ustaleniach końcowych proszę o zapis – dla byłej działki ewidencyjnej o numerze 2/17 położonych w terenach oznaczonych symbolami 2U i 5MN stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, nie nalicza się, w miejsce zapisu „w wysokości 20%”. Taki zapis powoduje podmiotowe, a nie przedmiotowe zapisy miejscowego planu gdyż tereny 1U, 3U oraz pozostałe tereny, nie stanowiące byłej działki 2/17, 2U i 5MN - takie zwolnienie posiadają. Świadczy to o nie równym traktowaniu właścicieli poszczególnych nieruchomości i będzie skutkowało stwierdzeniem nieważności takiego zapisu.

Identyfikator: 00047689
Rolnicza Spółdzielnia Wytwórcza
„SREBRNA DĄBRÓWKA”
w Dąbrówce Wielkiej ul. Ogrodowa 2/4
tel./fax 0-42 717-80-55, 717-80-34
tel. 0-42 717-82-87
95-100 Zgierz NIP: 732-000-13-35

PREZES
R.S.W. "Srebrna Dąbrowka"
Jerzy Kupis



Konstantynów Łódzki, dnia 14 listopada 2017r.
W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM
KANCELARIA

DATA WPLYWU 22-11-2017
L. dz. 15248/M/20A
liczba zał. 60N
DEKRETACJA PODPIS

Urząd Miejski w Konstantynowie Łódzkim
ul. Zgierska 2
95-050 Konstantynów Łódzki

Dotyczy: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantynowa Łódzkiego w obrębie K-17, działka o nr ewidencyjnym 2/311 przy ulicy Spółdzielczej w Konstantynowie Łódzkim.

Zwracam się z prośbą o zmianę przeznaczenia działki o numerze ewidencyjnym 2/311 położonej w obrębie K-17 w Konstantynowie Łódzkim, objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, na teren o następującym przeznaczeniu:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, usługi komercyjne, usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m², elektrownie fotowoltaiczne;
- 2) Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – wolnostojące budynki towarzyszące dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym, drogi wewnętrzne, parkingi, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu:

- 1) w przypadku realizacji elektrowni fotowoltaicznych należy uwzględnić niezbędne strefy bezpieczeństwa, zapewniające ochronę przed oddziaływaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska oraz warunki dostępu eksploatacyjnego do tych elektrowni,
- 2) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zrealizować pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 5m, w postaci dwurzędowych naprzemianległych nasadzeń zieleni wysokiej, tworzącej ciągły pas zieleni zimozielonej,
- 3) wzdłuż wschodniej granicy terenu ustalić nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20m od granicy działki;

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy - maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,075 — 1,2;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy usługowej - do 16m;
- 5) maksymalną wysokość budowli, obiektów wieżowych i części budynków produkcyjnych, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji - do 16,0m;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy garażowej - do 5m;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej - do 12m;
- 8) dopuszcza się stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci

- dachowych 22-45°, dachów płaskich, a także dachów powłokowych wynikających z konstrukcji pokrycia dachowego;
- 9) lokalizacja pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku usługowego lub produkcyjnego z wyjątkiem budynków i obiektów wynikających z technologii funkcjonowania budynku o funkcji podstawowej (np. rampy gospodarcze).

W zakresie zasad i warunków scalania nieruchomości oraz zasad podziału nieruchomości w celu wydzielenia nowych działek budowlanych:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki - 4000m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki - 30m;
- 3) front nowowydzielonej działki musi mieć bezpośredni dostęp do drogi ogólnodostępnej lub drogi wewnętrznej;
- 4) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, zlokalizowanych wzdłuż wydzielanych działek budowlanych, z tolerancją do 10°;
- 5) obowiązek zapewnienia dla każdej nowo wydzielonej działki bezpośredniego dostępu do drogi zbiorczej 1KDZ lub dróg lokalnych 3KDL i 4KDL lub drogi wewnętrznej;
- 6) możliwość wydzielenia działek pod stacje trafo oraz inne urządzenia związane z obsługą infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych.

W zakresie zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji wnoszę o obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy na teren posesji oraz na drogi wewnętrzne z dróg przyległych tj.: od zachodu z ulicy zbiorczej – ul. Spółdzielczej, od południa z drogi dojazdowej przylegającej bezpośrednio do nieruchomości oraz od strony północnej z projektowanej drogi dojazdowej przylegającej bezpośrednio do nieruchomości.

Z poważaniem:

Łódź, dnia 21 listopada 2017r.

URZĄD MIEJSKI W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM KANCELABRIA	
DATA WPLYWU	22-11-2017
L. dz.	15249/11/2017
Ilość zał.	SPN
DEKRETAOR	PODPIS

Urząd Miejski w Konstancyowie Łódzkim
ul. Zgierska 2
95-050 Konstancyonów Łódzki

Dotyczy: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstancyonowa Łódzkiego, działki o nr ewidencyjnych od 2/345 do 2/362, od 2/373 do 2/384, od 2/407 do 2/433, od 2/499 do 2/466, od 2/498 do 2/515, od 2/540 do 2/569, od 2/580 do 2/591 i od 2/606 do 2/620 w obrębie K-17 w rejonie ulicy Warzywniczej w Konstancyonowie Łódzkim.

Zwracam się z prośbą o zmianę przeznaczenia działek o numerach ewidencyjnych od 2/345 do 2/362, od 2/373 do 2/384, od 2/407 do 2/433, od 2/499 do 2/466, od 2/498 do 2/515, od 2/540 do 2/569, od 2/580 do 2/591 i od 2/606 do 2/620 położonych w obrębie K-17 w Konstancyonowie Łódzkim, objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, na teren o następującym przeznaczeniu:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, wbudowane w parterze budynku o funkcji podstawowej i tworzącej z nim zwartą całość architektoniczną, stanowiące nie więcej niż 30% całkowitej powierzchni zabudowy, budynki gospodarcze, stacje transformatorowe, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona.

W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenu wnioskujemy o:

- 1) zakaz lokalizowania otwartych placów składowych towarzyszących wykonywanej usługowej działalności gospodarczej;
- 2) zakaz realizacji lokalnych oczyszczalni ścieków.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczenie zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa może być realizowana wyłącznie w ramach jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego obejmującego całe ciągi zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się etapowanie realizacji ciągów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie maksymalnie jednego budynku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na jednej działce budowlanej.

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy - maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu - nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 - 0,9;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przykrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20m;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej - do 5m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
- 6) dopuszcza się stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 22-45°, dachów płaskich.

W zakresie zasad i warunków scalania nieruchomości oraz zasad podziału nieruchomości w celu wydzielenia nowych działek budowlanych:

- 1) minimalna szerokość frontu nowowydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej - 20,0m;
- 2) minimalna szerokość frontu nowowydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 15,0m;
- 3) minimalna szerokość frontu nowowydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - 8,0m;
- 4) wielkość nowowydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej nie może być mniejsza niż 600m²;
- 5) wielkość nowowydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej nie może być mniejsza niż 450m²;
- 6) wielkość nowowydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej nie może być mniejsza niż 160m²;
- 7) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej dróg lokalnych z tolerancją do 10°;
- 8) możliwość wydzielenia działek pod stacje trafo oraz inne urządzenia związane z obsługą infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych.

Z poważaniem:

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Michał Ulacha MBA