

DRUK „ A ”

PROJEKT

-druk 13

UCHWAŁA NR <sup>III</sup>..... / ..... / 18  
RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM  
z dnia <sup>20</sup>...~~20~~...<sup>grudnia</sup>... 2018 roku

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego dla części obszaru Konstancyńska Łódzkiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349 i poz. 1432) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i ust. 3, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz zgodnie z Uchwałą nr XXX/240/17 Rady Miejskiej w Konstancyńowie Łódzkim z dnia 16 lutego 2017 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancyńska Łódzkiego, po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancyńska Łódzkiego nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancyńów Łódzki, przyjętego Uchwałą nr XXXVI/293/17 Rady Miejskiej w Konstancyńowie Łódzkim z dnia 7 września 2017 r., **Rada Miejska w Konstancyńowie Łódzkim uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.  
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancyńska Łódzkiego, w terenie położonym pomiędzy ul. Poprzeczną i Niesięcin w obrębie K-21, zatwierdzonego Uchwałą nr XIX/213/2000 Rady Miejskiej w Konstancyńowie Łódzkim z dnia 6 kwietnia 2000 r., zwaną dalej planem, składającą się z:

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

2. Granice obszaru objętego planem, określone w załączniku graficznym do Uchwały nr XXX/240/17 Rady Miejskiej w Konstancyńowie Łódzkim z dnia 16 lutego 2017 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancyńska Łódzkiego, wyznaczają:

- 1) **od północy** – południowa linia rozgraniczająca drogi – ul. Niesięcin;
- 2) **od zachodu** – zachodnia granica działek o numerach ewidencyjnych 109/1 i 301/2 w obrębie K-21;
- 3) **od południa** – północna linia rozgraniczająca drogi – ul. Poprzecznej;
- 4) **od wschodu** – wschodnie granice działek o numerach ewidencyjnych 420/1, 317/3 i 317/4 w obrębie K-14.

M

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

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

§2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 2) **istniejącej zabudowie** lub **budynku, budowli** lub **sieci** – należy przez to rozumieć budynki lub budowle lub sieci, występujące na mapie zasadniczej i ewidencyjnej gruntów, aktualnej na dzień uchwalenia planu, a także budynki, budowle lub sieci w budowie i te, dla których przed wejściem planu w życie wydano ostateczne decyzje pozwolenia na budowę lub wykonywanie robót budowlanych oraz złożono zgłoszenia budów lub robót budowlanych;
- 3) **jaskrawej kolorystyce** – należy przez to rozumieć kolory bardzo wyraźne na tle otoczenia, odbiegające od gamy kolorystycznej stosowanej w otoczeniu, charakteryzujące się bardzo dużym nasyceniem i intensywną, żywą barwą;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę, której nie mogą przekroczyć zewnętrzne ściany budynków, linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, stacji transformatorowych i budynków ochrony oraz elementów wysuniętych poza obrys budynku na odległość nie większą niż 1,5 m: loggii, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, elementów odwodnienia, wystroju elewacji oraz elementów wejść do budynku, np. schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń;
- 5) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstaktynowa Łódzkiego, w terenie położonym pomiędzy ul. Poprzeczną i Niesięcin w obrębie K-21, będącą przedmiotem niniejszej uchwały Rady Miejskiej w Konstaktynowie Łódzkim, zgodnie z § 1 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 6) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje lub będzie dominować na danym terenie, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie mniej niż 70 % powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie;
- 7) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich nadziemnych kondygnacji istniejących i projektowanych budynków na działce budowlanej;
- 8) **procencie powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w % stosunek sumy powierzchni zabudowy, do której wlicza się powierzchnię wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej w obrębie terenu, do powierzchni lub części powierzchni tej działki budowlanej położonej w granicach przedmiotowego terenu;
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz obowiązujące przepisy aktów prawa miejscowego i ostateczne decyzje administracyjne;
- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, oznaczony symbolem literowym i liczbowym, dla którego określono ustalenia szczegółowe;

- 11) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Konstanczynie Łódzkim dotyczącą zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru określonego w § 1 ust. 1 i ust. 2 uchwały;
- 12) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska o ponadnormatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego;
- 13) **usługach** – należy przez to rozumieć szeroko rozumiane usługi komercyjne, usługi handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii oraz inne, których uciążliwość na otoczenie nie przekracza granic terenu inwestycji, bez względu na aktualny stan zabudowy, zagospodarowania i użytkowania otaczających terenów;
- 14) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmują nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie.

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające terenów oraz linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie ustala:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem, położone w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych;
- 2) linie rozgraniczające terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wskazane w wybranych miejscach wymiarowanie w metrach;
- 5) działki nieposiadające cech działki budowlanej;
- 6) symbole wyznaczonych terenów o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nN.

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN,U** i **2MN,U**;
- 2) teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **3U,MN**;
- 3) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **2KDD/1**, **2KDD/2** i **2KDD/3**.

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

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

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

- 1) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą budynków istniejących, zlokalizowanych w oparciu o decyzje wydane i zgłoszenia złożone przed dniem uchwalenia planu;
- 3) plan dopuszcza odstępstwo od ustalonych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów – wyłącznie w odniesieniu do istniejącego zagospodarowania i istniejącej zabudowy na działce budowlanej, przy czym w takich przypadkach dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę ale nie dopuszcza się przekraczania parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w stosunku do tych, które mają

M

istniejąca zabudowa i zagospodarowanie terenu, a które wykraczają poza te ustalone w planie;

- 4) plan dopuszcza odstępstwo od ustalonej liczby miejsc postojowych – wyłącznie w odniesieniu do istniejącej liczby miejsc parkingowych, a niezgodnej z liczbą miejsc parkingowych ustaloną w planie, przy czym w takich przypadkach nie dopuszcza się pogarszania, zmniejszania wskaźnika parkingowego w stosunku do tego, który został określony dla istniejącej zabudowy;
- 5) plan dopuszcza lokalizację nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu;
- 6) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków;
- 7) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków usługowych i gospodarczych materiałów innych, niż tynk w jasnych kolorach pastelowych lub cegły klinkierowej, kamienia, drewna lub płyty warstwowej w naturalnych odcieniach kolorów ziemi;
- 8) nakaz stosowania materiałów pokrycia dachowego takich jak: dachówka, blacha płaska, blachodachówka, gont bitumiczny – ograniczenia materiałowe nie dotyczą dachów budynków gospodarczych, budynków pomocniczych, w tym garaży oraz pozostałych budynków o dachach płaskich.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, określonych przepisami odrębnymi, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, a w szczególności budowy i przebudowy dróg oraz należących do tych przedsięwzięć urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) plan dopuszcza lokalizację przedsięwzięć, określonych przepisami odrębnymi, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, a w szczególności budowę i przebudowę dróg oraz należących do tych przedsięwzięć urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów przemysłowych;
- 5) zakaz lokalizacji nowych punktów do składowania, zbierania lub przeładunku oraz przetwarzania i handlu odpadów, w tym złomu;
- 6) zakaz lokalizacji tartaków;
- 7) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 8) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w odniesieniu do istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- 9) dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN,U**, **2MN,U** i **3U,MN** obowiązuje stosowanie standardów akustycznych w zakresie ochrony przed hałasem jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 10) na wszystkich terenach objętych planem obowiązuje nakaz ochrony przed zanieczyszczeniami Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka oraz nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów określonych w obowiązujących przepisach związanych z prawem wodnym w zakresie ochrony wód podziemnych;
- 11) w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi oraz ochrony przed wibracjami i polami elektroenergetycznymi, obowiązują wymagania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zakaz zanieczyszczania wód, gleby i ziemi;

- 13) zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu, wód powierzchniowych i rowów, za wyjątkiem niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych zgodnie z zapisami określonymi w uchwale;
- 14) obowiązek uwzględnienia systemu melioracji i urządzeń wodnych (cieki melioracji, rurociągi, sieć drenarska) na działce budowlanej, przy czym na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem – przełożenie, przebudowę, przykrycie lub likwidację zapewniające jego dostosowanie do zagospodarowania i zabudowy realizowanych na działce budowlanej oraz jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych, z zastrzeżeniem pkt 15;
- 15) wymóg realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem ochrony zasobów wód powierzchniowych i zasobów wód podziemnych, oraz takiego sposobu realizacji inwestycji, który nie pogorszy istniejących stosunków wodnych na działkach sąsiednich, w tym poprzez: zmianę kierunku i natężenia odpływu wody opadowej i roztopowej, zmianę kierunku odpływu wody ze źródeł, czy odprowadzanie wody oraz ścieków na grunty sąsiednie;
- 16) wymóg retencjonowania czystych wód opadowych i wykorzystania ich do nawodnienia terenów zieleni.

**§ 9. Plan ustala następujące granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów** – cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka.

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

- 1) plan nie wyznacza granic terenów objętych scalaniem i podziałem nieruchomości;
- 2) plan dopuszcza scalanie i podział nieruchomości na zasadach ustalonych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) wielkości działek budowlanych określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie dotyczą działek gruntu wydzielanych w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, powiększenia działki budowlanej lub realizacji sieci uzbrojenia technicznego, urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów wewnętrznych;
- 4) warunkiem wykonania podziału mającego na celu regulację granic pomiędzy nieruchomościami lub powiększenie działki budowlanej jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania, zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
- 5) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń szczegółowych dla terenów, wydzielanie niezależnych działek dla sieci, przyłączy, obiektów i urządzeń związanych z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną oraz dojazdów wewnętrznych, jeżeli nie będą naruszone pozostałe ustalenia planu.

**§ 11. Plan ustala następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nN – w pasie terenu o szerokości 4 m, po 2 m od osi linii na każdą stronę, występują lokalne ograniczenia w realizacji ustalonych planem przeznaczeń, zapewniające ochronę przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska oraz warunki dostępu eksploatacyjnego, zgodnie z zapisami w pkt 2;

- 2) w obrębie wyznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nN, do czasu przełożenia, skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nN, nie należy sytuować budynków, dokonywać nasadzeń drzew oraz nie należy lokalizować obiektów trwale związanych z gruntem;
- 3) w przypadku przebudowy, skablowania bądź likwidacji linii napowietrznej niskiego napięcia nN dopuszcza się możliwość zagospodarowania wyznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej, zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie na terenie, na którym strefa jest wyznaczona;
- 4) w granicach obszaru objętego planem zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych.

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

- 1) w obszarze planu przestrzenie publiczne stanowią:
  - a) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**,
  - b) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **2KDD/1, 2KDD/2 i 2KDD/3**;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1:
  - a) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych, oświetlenia, rowów odwadniających, zieleni, pojemników na odpady, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: przystanków komunikacji zbiorowej, ogólnodostępnych pasów postojowych, parkingów, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) obowiązuje zakaz grodzienia,
  - c) obowiązuje zagospodarowanie i urządzenie nawierzchni w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym.

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

- 1) przebudowa, rozbudowa, modernizacja drogi publicznej klasy lokalnej w liniach rozgraniczających terenu, oznaczonego symbolem **1KDL** (ul. Niesięcin);
- 2) budowa, przebudowa, rozbudowa i modernizacja dróg publicznych klasy dojazdowej w liniach rozgraniczających terenów, oznaczonych symbolami: **2KDD/1, 2KDD/2 i 2KDD/3** (ul. Poprzeczna);
- 3) przebudowa, rozbudowa, modernizacja oraz skablowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia wraz z niezbędnymi urządzeniami;
- 4) budowa, rozbudowa oraz modernizacja sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, telekomunikacji, ciepłowniczej oraz gazowej wraz z niezbędnymi urządzeniami.

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

- 1) plan ustala następujące zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze planu, z zastrzeżeniem § 20 i § 21:
  - a) obowiązuje przebudowa, rozbudowa, modernizacja drogi publicznej klasy lokalnej w liniach rozgraniczających terenu, oznaczonego symbolem **1KDL**, obsługującej komunikacyjnie wyznaczone w planie tereny oznaczone symbolami: **1MN,U, 2MN,U i 3U,MN**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
  - b) obowiązuje budowa, przebudowa, rozbudowa i modernizacja dróg publicznych klasy dojazdowej w liniach rozgraniczających terenów, oznaczonych symbolami: **2KDD/1, 2KDD/2 i 2KDD/3**, obsługujących komunikacyjnie wyznaczone w planie tereny

MW

oznaczone symbolami: **1MN,U**, **2MN,U** i **3U,MN**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,

- c) dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL** obowiązuje droga publiczna klasy lokalnej o szerokości zmiennej od 0,01 m do 6 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) dla terenu oznaczonego symbolem **2KDD/1** obowiązuje droga publiczna klasy dojazdowej o szerokości 12 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniem do szerokości 22 m w rejonie podłączenia do drogi oznaczonej symbolem **1KDL**, zgodnie z rysunkiem planu,
- e) dla terenu oznaczonego symbolem **2KDD/2** obowiązuje droga publiczna klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających zmiennej od 0,01 m do 4 m, zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniem do szerokości 9 m w rejonie podłączenia do drogi oznaczonej symbolem **2KDD/1**, zgodnie z rysunkiem planu,
- f) dla terenu oznaczonego symbolem **2KDD/3** obowiązuje droga publiczna klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających zmiennej od 0,01 m do 2 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- g) na terenach oznaczonych symbolami: **1MN,U**, **2MN,U** i **3U,MN** ustala się możliwość lokalizacji dojazdów wewnętrznych, dojazdów, miejsc parkingowych, ciągów pieszych, ciągów rowerowych,
- h) połączenia nieruchomości z drogami publicznymi na terenach oznaczonych symbolami: **1MN,U**, **2MN,U** i **3U,MN** realizowane będą poprzez organizację odpowiednich zjazdów z dróg publicznych oraz poprzez dojazdy wewnętrzne, niewydzielone w planie.

2. Plan dopuszcza obsługę działek budowlanych z dojazdów wewnętrznych, niewydzielonych w planie, z obowiązkiem ustalenia minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających tych dojazdów nie mniejszej niż 5 m.

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

4. Dojazd do terenu oznaczonego symbolem **2MN,U** obowiązuje od terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: **1KDL**, **2KDD/2** i **2KDD/3** oraz od fragmentów ul. Poprzecznej, zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem.

5. Dojazd do terenu oznaczonego symbolem **3U,MN** obowiązuje od terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: **1KDL** i **2KDD/2**.

6. W zakresie wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów plan ustala:

- 1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – minimum 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny oraz w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego – dodatkowo 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 2) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową – minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal użytkowy;
- 3) dla obiektów handlowych – co najmniej 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 obiekt handlowy, a dla obiektów o powierzchni powyżej 600 m<sup>2</sup> – co najmniej 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) dla obiektów hotelowych – minimum 1 miejsce parkingowe na każde 2 miejsca noclegowe;

- 5) dla obiektów gastronomii – minimum 1 miejsce parkingowe na każde 4 miejsca konsumenckie;
- 6) nakaz zapewnienia 1 miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 lokal usługowy, jeżeli minimalna liczba miejsc parkingowych ustalona na podstawie pkt 1-5 wynosi od 5 do 15;
- 7) nakaz zapewnienia 2 miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 lokal usługowy, jeżeli minimalna liczba miejsc parkingowych ustalona na podstawie pkt 1-5 wynosi co najmniej 16;
- 8) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
- 9) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
  - a) wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
  - b) jednopoziomowych, pojedynczych garaży wolno stojących - wyłącznie dla potrzeb obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) garaży wbudowanych w bryłę budynku.

7. W przypadku realizacji na działce budowlanej przeznaczenia mieszkaniowego oraz usługowego, wskaźnik dotyczący miejsc postojowych należy określić odrębnie dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

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

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

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

- 1) zaopatrzenie terenu w wodę na cele bytowo-gospodarcze oraz przeciwpożarowe z sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i sieć wodociągową po jej wybudowaniu, zlokalizowaną w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem **1KDL** i w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami **2KDD/1, 2KDD/2 i 2KDD/3**, stosownie do potrzeb lokalnych, lub ujęcie wody ze studni głębinowej na terenie działki, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej nakazuje się zagwarantowanie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych poprzez: sieć hydrantów, punkty

W

czerpania wody, studnie i zbiorniki wody, w ilości zapewniającej skuteczne podjęcie działań ratunkowo-gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obowiązek odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych docelowo w systemie kanalizacji zbiorczej, poprzez istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej i sieć kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu, zlokalizowaną w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem **1KDL** i w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami **2KDD/1**, **2KDD/2** i **2KDD/3**, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) plan dopuszcza odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 3) nakaz instalowania urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorów i osadników na terenach, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych i roztopowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi.

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

- 1) z terenów zabudowy usługowej – retencjonowanie i zagospodarowanie wód deszczowych i roztopowych po uprzednim podczyszczeniu wód odprowadzanych z terenów parkingów i miejsc narażonych na zanieczyszczenia produktami ropopochodnymi – na miejscu, w obrębie działki, z dopuszczeniem:
  - a) możliwości odprowadzania podczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu (studnie chłonne, rowy wypełnione tłuczniem, realizacja koniecznych utwardzeń terenu w formach zmniejszających stopień uszczelnienia – dla infiltracyjnego rozprowadzania wód opadowych), jeśli warunki terenowe i gruntowo-wodne oraz wymagania jakościowe dla wód podziemnych na to pozwalają,
  - b) możliwości odprowadzania nadmiaru wód niezagospodarowanych do systemu kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – na terenie własnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych powierzchniowo do gruntu lub do zbiornika na wody opadowe i roztopowe, z możliwością odprowadzania nadmiaru wód niezagospodarowanych, do systemu kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) obowiązek stosowania metod utwardzania terenu o jak najniższym stopniu uszczelniania;
- 4) zakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 5) dopuszczenie wykorzystania wód opadowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

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

- 1) podstawowe źródła energii elektrycznej stanowią istniejąca sieć napowietrzna – kablowa niskiego napięcia nN;
- 2) obowiązuje zasilanie odbiorców w energię elektryczną w następujący sposób – z sieci kablowo – napowietrznej niskiego napięcia;
- 3) możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną pozyskiwaną z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
- 4) bezpośrednia dostawa energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia;

5) na terenach oznaczonych symbolami: 1MN,U, 2MN,U i 3U,MN plan dopuszcza możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/nN przy linii rozgraniczającej drogi, z zapewnieniem bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w energię ciepłą z centralnej ciepłowni miejskiej lub układu ciepłowniczego miasta Łódź, w przypadku zaistnienia przesłanek ekonomicznych dla rozbudowy ww. systemów;
- 2) plan dopuszcza:
  - a) zaopatrzenie w energię ciepłą ze źródeł lokalnych bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, biomasy i wnętrza ziemi;
- 3) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia, prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza możliwość budowy indywidualnych zbiorników na gaz;
- 3) w przypadku kolizji istniejącego gazociągu z projektowanym układem komunikacyjnym plan dopuszcza przebudowę i przełożenie gazociągu poza pas jezdni;
- 4) linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu średniego ciśnienia;
- 5) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szafka gazowe należy lokalizować w linii ogrodzeń z otwieraniem na zewnątrz ogrodzenia.

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

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

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

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

### Rozdział 3.

#### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN,U i 2MN,U plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i bliźniaczej,
  - b) usługi, usługi publiczne, w tym usługi komercyjne, usługi handlu detalicznego i hurtowego, usługi gastronomii, biura, usługi rzemieślnicze i bankowości, z wyłączeniem hoteli, obiektów konferencyjnych oraz sal bankietowych i tanecznych – realizowane w samodzielnych budynkach oraz w budynkach mieszkalnych w formie wbudowanej w partery budynków mieszkaniowych lub zespolonych z budynkami mieszkaniowymi,
  - c) zieleni;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni towarzysząca, wody powierzchniowe.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu plan ustala:

- 1) zakaz realizacji jednopoziomowych, pojedynczych garaży wolno stojących dla potrzeb obsługi lokali usługowych;
- 2) zakaz realizacji garaży lub parkingów o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, mieszkalno - usługowymi, usługowymi, zlokalizowanymi na działce budowlanej.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy budynku do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej – nie więcej niż 10,0 m oraz maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m,
  - b) dla zabudowy garażowej – nie więcej niż 5,0 m,
  - c) dla zabudowy gospodarczej – nie więcej niż 10,0 m;
- 2) maksymalną wysokość budowli, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy budowli do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego – nie więcej niż 10,0 m;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,05, maksymalna – 0,6;
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie więcej niż 40%,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej – nie więcej niż 50%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniejszy niż 40%,
  - d) dla mieszkaniowo-usługowej i zabudowy usługowej – nie mniejszy niż 30%;
- 6) stosowanie dachów płaskich oraz dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 15-40°, a także dachów powłokowych wynikających z konstrukcji pokrycia dachowego;
- 7) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu lub szarości, w tym koloru czarnego;

- 8) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej obowiązuje wymóg zachowania głównych połączeń dachowych o tym samym kącie nachylenia, tej samej wysokości i w tym samym kolorze dachu.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w celu wydzielania nowych działek budowlanych plan ustala:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy usługowej – 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy usługowej – 20 m;
- 4) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 12 m;
- 5) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi, zlokalizowanej wzdłuż wydzielanych działek budowlanych, z tolerancją do 10°;
- 6) obowiązek zapewnienia dla każdej nowo wydzielonej działki bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;
- 7) możliwość wydzielenia działek pod stacje trafo oraz inne urządzenia związane z obsługą infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych.

5. W zakresie zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji plan ustala obsługę komunikacyjną dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN,U** i **2MN,U** poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenów oznaczonych symbolami odpowiednio:

- 1) **1KDL, 2KDD/1 i 2KDD/2** - dla terenu oznaczonego symbolem **1MN,U**;
- 2) **1KDL, 2KDD/2 i 2KDD/3** oraz od fragmentów ul. Poprzecznej, zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem - dla terenu oznaczonego symbolem **2MN,U**.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U,MN** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - a) usługi, usługi publiczne, w tym usługi komercyjne, usługi handlu detalicznego i hurtowego, hotele, obiekty konferencyjne, usługi gastronomii, biura, usługi rzemieślnicze i bankowości – realizowane w samodzielnych budynkach oraz w budynkach mieszkalnych w formie wbudowanej w partery budynków mieszkaniowych lub zespolonych z budynkami mieszkaniowymi,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i bliźniaczej,
  - c) zieleni;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni towarzysząca, wody powierzchniowe.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu plan ustala:

- 1) zakaz realizacji jednopiętrowych, pojedynczych garaży wolno stojących dla potrzeb obsługi lokali usługowych;
- 2) zakaz realizacji garaży lub parkingów o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, mieszkalno-usługowymi, usługowymi, zlokalizowanymi na działce budowlanej.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz

W

zagospodarowania terenu plan ustala:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy budynku do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego:
  - a) dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej i zabudowy mieszkaniowej – nie więcej niż 12,0 m oraz maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
  - b) dla zabudowy garażowej – nie więcej niż 5,0 m,
  - c) dla zabudowy gospodarczej – nie więcej niż 10,0 m;
- 2) maksymalną wysokość budowli, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy budowli do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego – nie więcej niż 10,0 m;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,05, maksymalna – 0,8;
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowy – 70%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 30%;
- 6) stosowanie dachów płaskich oraz dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 15-40°, a także dachów powłokowych wynikających z konstrukcji pokrycia dachowego;
- 7) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu lub szarości, w tym koloru czarnego;
- 8) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej obowiązuje wymóg zachowania głównych połaci dachowych o tym samym kącie nachylenia, tej samej wysokości i w tym samym kolorze dachu.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w celu wydzielania nowych działek budowlanych plan ustala:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy usługowej – 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy usługowej – 20 m;
- 4) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 14 m;
- 5) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi, zlokalizowanej wzdłuż wydzielanych działek budowlanych, z tolerancją do 10°;
- 6) obowiązek zapewnienia dla każdej nowo wydzielonej działki bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;
- 7) możliwość wydzielenia działek pod stacje trafo oraz inne urządzenia związane z obsługą infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych.

5. W zakresie zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji plan ustala obsługę komunikacyjną dla terenu oznaczonego symbolem **3U,MN** poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenów oznaczonych symbolami: **1KDL** i **2KDD/2**.

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

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

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu plan

ustala:

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

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2KDD/1**, **2KDD/2** i **2KDD/3** plan ustala:

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

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

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

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

§ 22. Plan ustala wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) w następujący sposób:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN,U**, **2MN,U** i **3U,MN** – w wysokości 20%;
- 2) dla pozostałych terenów – stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, nie nalicza się.

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza Burmistrzowi Konstanytowna Łódzkiego.

§ 24. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego dla miasta Konstanytowna Łódzkiego przyjętych Uchwałą nr XIX/213/2000 Rady Miejskiej w Konstanytownie Łódzkim z dnia 6 kwietnia 2000 r.

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

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

Sprawdzono pod względem  
formalnoprawnym

Konstanytowno Łódzki, dn. 11 12 2018

Z-CA KIEROWNIKA REFERATU  
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości

mgr Ewa Barchańska

RADA MIASTA  
Witold Maj  
15 12 18

BURMISTRZ  
KONSTANTYNOWA ŁÓDZKIEGO

Robert Jakubowski

SEKRETARZ MIASTA  
KONSTANTYNOWA ŁÓDZKIEGO

Krystyna FUDAŁA

**Załącznik nr 2 do Uchwały nr ...../.../18  
Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim  
z dnia ..... 2018 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim o sposobie rozpatrzenia  
nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany planu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego,  
w terenie położonym pomiędzy ul. Poprzeczną i Niesięcin w obrębie K-21**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349 i poz. 1432) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkim, po zapoznaniu się z przedstawionymi uwagami, podtrzymuje stanowisko Burmistrza Konstancynowa Łódzkiego w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, w terenie położonym pomiędzy ul. Poprzeczną i Niesięcin w obrębie K-21.

Zgodnie z art. 17 pkt. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4.09.2018 r. do 25.09.2018 r. Uwagi można było złożyć w nieprzekraczalnym terminie do dnia 16.10.2016 r.

W wyznaczonym terminie składania uwag do ww. projektu zmiany planu wpłynęło dziewięć uwag, w tym osiem złożonych przez osoby fizyczne i jedna złożona przez osobę prawną. Uwagi zostały rozpatrzone w następujący sposób: 8 uwag zostało uwzględnionych, natomiast 1 uwaga została uwzględniona w części, a w części nieuwzględniona.

Nieuwzględniona w części uwaga została złożona pismem przez osobę prawną w dniu 9 października 2018 r. W treści pisma wniesiono następujące uwagi:

1. W §19 ustalenia dla jednostki 3U,MN obejmującej w całości i wyłącznie teren nieruchomości wnioskującego nie uwzględniają faktu istnienia tu obiektu konferencyjno-hotelowego wraz z całym zagospodarowaniem wokół tego obiektu (m.in. parkingi, zieleń, dojścia i dojazdy). Wyjaśniono, że zarówno budynek, jak i zagospodarowanie przyległego terenu powstały w oparciu o prawomocne decyzje organu budowlanego, w zgodzie z ówczesnie obowiązującym planem miejscowy. Wnioskujący podkreślił, że oczekuje na uwzględnienie w projekcie planu zapisów dotyczących ustalenia adaptacji tego obiektu wraz z możliwością jego rozbudowy, przebudowy oraz ewentualnej zmiany sposobu użytkowania całości lub części na cele określone w planie miejscowym, tj. usługi oraz ewentualnie zabudowę mieszkaniową. Podkreślono również, że wśród wymienionych w §19 pkt 1.1) usług pominięto właśnie usługi hotelowe, które tu istnieją i są jedną z usług podstawowych w działającym tu obiekcie. Stwierdzono, że ustalenia w §19 nie są wystarczające, gdyż nie uwzględniono faktu usytuowania tu istniejącego obiektu, a sposób sformułowania tych ustaleń jest taki, jakby odnosiły się wyłącznie do zabudowy projektowanej. Określone tu wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy nie uwzględniają parametrów jakimi charakteryzuje się istniejący obiekt i towarzyszące mu zagospodarowanie. Przy braku sformułowania ustaleń dla tego obiektu umożliwiających jego adaptację w obecnej formie należy spodziewać się, że w sytuacji objęcia go pracami projektowymi takimi jak przebudowa, rozbudowa itp. właściciel byłby zmuszony do doprowadzenia do zgodności z ustaleniami planu miejscowego, czyli do obniżenia do wysokości 10 m. Stwierdzono, że takie ustalenia naruszają wydane decyzje

administracyjne i nie posiadają żadnego społeczno-gospodarczego uzasadnienia. Stwierdzono, że powyższe świadczy, iż opracowywany plan miejscowy jest wykonywany w sposób powierzchowny, bez rzetelnej analizy istniejącego zainwestowania obszaru objętego planem. Stwierdzono, że niezbędne jest dokładne przeanalizowanie treści mapy, na podstawie której opracowywany jest plan miejscowy. Wyraźnie widoczne są tu punkty wysokościowe określające wysokość terenu nad poziomem morza. Można zatem odczytać, jaki występuje tu spadek terenu. Różnica poziomów występująca na terenie działki wnioskującej to ok. 3 m. W takiej sytuacji ustalenie wysokości obiektu nad poziomem terenu powinno uwzględniać fakt tak znacznego naturalnego spadku terenu. Dla przykładu istniejący budynek konferencyjno-hotelowy od strony ul. Niesięcin posiada wysokość około 10,5 m natomiast od strony ul. Poprzecznej jego wysokość mierzona do poziomu przyległego terenu znacznie przekracza 12 m. W takiej sytuacji sztywne ustalenie wysokości zabudowy usługowej na tym terenie do 10 m nie znajduje żadnego uzasadnienia w świetle istniejących uwarunkowań. Niezrozumiane jest czym kierowano się ustalając kolorystykę projektowanych dachów jak: "w tonacji czerwieni, brązu i szarości" w sytuacji, gdy istniejący dach znajdującego się tu obiektu ma kolor czarny. Wniesiono o podwyższenie dopuszczalnej wysokości zabudowy do 13 m i uzupełnienie kolorystyki projektowanych dachów o kolor czarny.

- **uwaga nieuwzględniona w części** – w odniesieniu do proponowanej w uwadze wysokości zabudowy (13 m) oraz odniesienia wysokości zabudowy do wysokości terenu nad poziomem morza;
- **uwaga uwzględniona w części** – w odniesieniu do adaptacji istniejącego obiektu konferencyjno-hotelowego wraz z możliwością jego rozbudowy, przebudowy oraz ewentualnej zmiany sposobu użytkowania całości lub części na cele określone w planie miejscowym, tj. na usługi oraz ewentualnie zabudowę mieszkaniową, a także w odniesieniu do wysokości zabudowy oraz kolorystyki projektowanych dachów;

2. Stwierdzono, że niezrozumiałym są także ustalenia dotyczące "dopuszczalnego przeznaczenia uzupełniającego" w świetle zamieszczonej w projekcie uchwały definicji "uzupełniającego przeznaczenia terenu", która zgodnie z §19 pkt 1.2) brzmi: "dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, obiekty małej architektury, parkingi, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń towarzysząca, wody powierzchniowe". Zgodnie z zapisem projektu planu minimalna powierzchnia biologicznie czynna, czyli zieleń (ewentualne wody powierzchniowe) musi wynieść minimum 30 % powierzchni terenu. Jednocześnie zgodnie z zamieszczoną w §2 pkt 13 definicją "uzupełniającego przeznaczenia terenu", jego powierzchnia nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach na tym terenie. Ponieważ powierzchnia zieleni towarzyszącej i wód powierzchniowych zostały zakwalifikowane między innymi jako "dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające", to maksymalna ich powierzchnia może wynieść tylko 30% powierzchni użytkowej budynków przy jednoczesnym narzuceniu obowiązku zagospodarowania min 30% jako powierzchni biologicznie czynnej. Czy zatem zasadne jest narzucanie obowiązku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (30% zieleni), a z drugiej strony ograniczanie jej obszaru poprzez uzależnienie powierzchni m.in. zieleni od powierzchni użytkowej zabudowy? Powierzchnia biologicznie czynna oraz parkingi, dojścia i dojazdy standardowo towarzyszą każdemu rodzajowi zabudowy i nie stanowią przeznaczenia uzupełniającego terenu a raczej towarzyszące. Nie można zatem powierzchni zieleni, parkingów obsługujących daną podstawową zabudowę oraz niezbędnych dojść i dojazdów uzależniać od wielkości powierzchni użytkowej tej zabudowy. Każda zabudowa bowiem wymaga towarzyszącego zagospodarowania, które

nie wpłynie na zaburzenie proporcji przeznaczenia wiodącego, lecz umożliwi jego prawidłowe funkcjonowanie. Na potrzeby ewentualnej przyszłej nowej zabudowy na działce wnoszącej uwagę, zlecono przeprowadzenie analizy zabudowy zakładając założenia projektu planu, które trakturą zieleni jako uzupełniające przeznaczenie terenu. Wynika z niej, iż oznaczenie zieleni jako uzupełniającego przeznaczenia terenu stoi w sprzeczności z prawidłowym zagospodarowaniem nieruchomości. Wniesiono o potraktowanie zieleni jako zagospodarowania towarzyszącego funkcji podstawowej i uzupełniającej (o min. udziale 30% terenu), a nie stanowiącej przeznaczenie uzupełniające określone cytowaną definicją. W ramach przeznaczenia uzupełniającego należałoby raczej wpisać zabudowę garażową i gospodarczą, o których mowa w §19 ust. 3 pkt 1) b i c. Wniesiono również o adaptację istniejącej zabudowy wraz z towarzyszącym jej zagospodarowaniem oraz z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejącego obiektu konferencyjno-hotelowego z restauracją stanowiącego Hotel Konstancja.

- **uwaga nieuwzględniona w części** – w odniesieniu do propozycji potraktowania zabudowy garażowej i gospodarczej jako przeznaczenia uzupełniającego oraz w odniesieniu do propozycji zmiany definicji uzupełniającego przeznaczenia terenu;
  - **uwaga uwzględniona w części** - w odniesieniu do potraktowania zieleni jako zagospodarowania towarzyszącego funkcji podstawowej i uzupełniającej, a także w odniesieniu do adaptacji istniejącego obiektu konferencyjno-hotelowego wraz z możliwością jego rozbudowy, przebudowy oraz ewentualnej zmiany sposobu użytkowania całości lub części na cele określone w planie miejscowym;
3. Poddano w wątpliwość ustalenia dotyczące parametrów kształtowania projektowanych dachów. Wniesiono o rezygnację z określenia minimalnego pochylenia połaci dachowych - 15°. Skoro w ustaleniach wpisano możliwość stosowania dachów płaskich, które jak wiadomo mogą mieć pochylenie do 15° to adekwatne do proponowanych rozwiązań, a jednocześnie jednoznaczne w zastosowaniu będzie ustalenie stosowania dachów jedno- i wielospadowych o kącie pochylenia do 40°.
- **uwaga nieuwzględniona;**
4. Wniesiono o wyeliminowanie bądź zmodyfikowanie zapisu §19 ust. 4 pkt 8) tak, aby warunkiem podziału nie był bezpośredni dostęp do drogi publicznej.
- **uwaga nieuwzględniona** w odniesieniu do proponowanej zmiany polegającej na wyeliminowaniu bądź modyfikacji zapisu o obowiązku zapewnienia dla każdej nowo wydzielonej działki bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;
5. Zakwestionowano zasady ustalania ilości miejsc postojowych dla terenu o symbolu 3U,MN w oparciu o §14 ust. 6 projektu uchwały. Istniejący na terenie obiekt posiada już zagospodarowanie w postaci m.in. miejsc postojowych związanych z jego funkcją. Taki układ winien być zapisany w planie jako adaptowany. Zmiany winny być wprowadzane dopiero w przypadku przebudowy istniejącego obiektu powodującej zwiększenie użytkowników. Wobec tego zasady wyznaczania ilości miejsc postojowych powinny dotyczyć wyłącznie nowej zabudowy, ewentualnie powiększenia powierzchni użytkowej w ramach istniejącego obiektu. Dodatkowo ustalenia te winny być sformułowane w sposób niebudzący wątpliwości, co do ich interpretacji. Jak wiadomo istniejący obiekt stanowi obiekt konferencyjno-hotelowy z salą restauracyjną. Ustalenia dla terenu winny uwzględniać istniejące uwarunkowania wynikające z faktu występowania tu istniejącej

zabudowy wraz z towarzyszącym urządzeniem terenu, wymaganym w oparciu o przepisy obowiązujące w dniu oddania do użytkowania istniejącego obiektu.

- uwaga uwzględniona;

6. Zapis §14 ust. 1 pkt 1 b) nie jest wyczerpujący, gdyż droga dojazdowa 2KDD/2 obsługuje także teren 3U,MN oraz 2MN,U.

- uwaga uwzględniona;

7. Zapis §15 ust. 6 pkt 2) świadczy o nieprzewidzianych przepisami prawa preferencjach stosowania zaopatrzenia w energię ciepłą z centralnej ciepłowni miejskiej lub układu ciepłowniczego miasta Łódź. Sam sposób zapisu uzależniający wybór innych źródeł w przypadku braku możliwości zastosowania ww. zaopatrzenia powodować będzie konieczność dołączania dodatkowych zapewnień o braku takich możliwości na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę i będzie to stanowiło niepotrzebne komplikacje dla inwestorów.

- uwaga uwzględniona;

8. Wniesiono o obniżenie stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego (§22 pkt 1) z uwagi na to, że ustalenia te nie wprowadzają znaczących zmian w przeznaczeniu terenu przedmiotowej nieruchomości, która została częściowo zabudowana obiektem usługowym jeszcze przed podjęciem obecnych prac planistycznych.

- uwaga nieuwzględniona w odniesieniu do propozycji obniżenia stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego (§22 pkt 1);

9. Wniesiono o ujednoczenie zapisów symbolu terenu – na rysunku 3U.MN, w uchwale 3U,MN.

- uwaga uwzględniona.

W następstwie rozpatrzenia uwag wniesionych w trakcie pierwszego wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu i związanych z tym korekt wprowadzonych w projekcie zmiany planu, konieczne było powtórzenie procedury wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu. Termin drugiego wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu ustalono w dniach od 30.10.2018 r. do 20.11.2018 r. Uwagi do projektu zmiany planu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 11.12.2018 r. W wyznaczonym terminie składania uwag w ramach drugiego wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga.

BURMISTRZ  
KONSTANTYNOWA ŁÓDZKIEGO  
*Robert Jakubowski*

**Załącznik nr 3 do Uchwały nr ..... / ..... / 18  
Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim  
z dnia ..... 2018 roku**

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 poz. 1945), Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkim stwierdza, że po uprawomocnieniu się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Konstancynowa Łódzkiego przewiduje się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- 1) budowa sieci wodociągowej w drogach - inwestycja realizowana sposobem gospodarczym ze środków własnych gminy oraz Przedsiębiorstwa Komunalnego Gminy Konstancynów Łódzki,
- 2) budowa sieci kanalizacji sanitarnej w drogach - inwestycja realizowana ze środków własnych gminy, Przedsiębiorstwa Komunalnego Gminy Konstancynów Łódzki oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych. Realizacja jednostkami wykonawczymi wyłonionymi w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych,
- 3) budowa sieci gazowej - inwestycja realizowana przez właściwą Spółkę Gazownictwa z jej środków finansowych,
- 4) budowa oświetlenia ulic w drogach - inwestycja realizowana ze środków własnych gminy. Realizacja jednostkami wykonawczymi wyłonionymi w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych,
- 5) budowa dróg/ulic/ klasy lokalnej i dojazdowej - inwestycja realizowana ze środków własnych gminy, oraz dotacji z funduszy unijnych. Realizacja jednostkami wykonawczymi wyłonionymi w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

  
**BURMISTRZ  
KONSTANCYNOWA ŁÓDZKIEGO**  
*Robert Jakubowski*

## Uzasadnienie

Uzasadnienie sporządzono zgodnie z wymogami z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

Podstawę do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego, stanowiła Uchwała nr XXX/240/17 Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim z dnia 16 lutego 2017 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego, w terenie położonym pomiędzy ul. Poprzeczną i Niesięcin w obrębie K-21, zatwierdzonego Uchwałą nr XIX/213/2000 Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim z dnia 6 kwietnia 2000 r., obejmująca granicami opracowania planu tereny o łącznej powierzchni około 9 ha, zgodnie z załącznikiem graficznym do przedmiotowej uchwały. Plan obowiązujący wyznacza w obszarze objętym planem teren oznaczony symbolem IMR,MN,U – przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową z obiektami towarzyszącymi. Zabudowa mieszkalna, zagrodowa i jednorodzinna może mieć wyłącznie formę budynków wolno stojących. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego dopuszczono obiekty usługowe w zakresie handlu, rzemiosła usługowego lub wytwórczego oraz budynków gospodarczych i garaży, przy czym prowadzona działalność gospodarcza nie może wykraczać poza granice działki. Budynki usługowe mogą być realizowane również jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego.

Zasadność opracowania zmiany planu wynikała z potrzeby wprowadzenia ustaleń w zakresie zasad zagospodarowania terenu, na którym zlokalizowany jest budynek mieszkalno – hotelowy, z uwzględnieniem polityki przestrzennej miasta ustalonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynów Łódzki, przyjętym Uchwałą nr LI/389/14 Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim z dnia 30 października 2014 r. wraz ze zmianą przyjętą Uchwałą nr XXXVI/293/17 Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim z dnia 7 września 2017 r. Właściciel nieruchomości, na której prowadzona jest przedmiotowa działalność gospodarcza, zabiegał o zmianę planu obowiązującego w zakresie umożliwienia rozwoju funkcji usługowej, zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynów Łódzki. Według Studium przedmiotowy teren planowany jest jako teren oznaczony symbolem UM i jest przewidziany dla rozwoju usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej. Studium dopuszcza tu realizację funkcji usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej lub realizację funkcji usługowej i mieszkaniowej na zasadach równorzędnych. Istniejące zainwestowanie w obszarze objętym zmianą planu jest bardzo zróżnicowane i wymieszane wzajemnie. Przenikają się ze sobą budynki i funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej oraz zabudowy usługowej. Podjęte prace nad zmianą planu mają na celu uporządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz rozdzielenie terenu o funkcji mieszkaniowo-hotelowej od terenów o niższej intensywności, przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. Przyjęcie różnych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na poszczególnych terenach umożliwi z jednej strony utrzymanie działalności hotelowej, a z drugiej zabezpieczy warunki dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

W trakcie sporządzania projektu zmiany planu wzięto pod uwagę aspekty z zakresu planowania przestrzennego zawarte w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wykonano szereg wspomagających analiz dla terenów objętych opracowaniem zmiany planu oraz dla terenów sąsiednich (analiza istniejącego zagospodarowania, analiza struktury własności, analiza klasoużytków dla terenów objętych zmianą planu). Przyjęte rozwiązania projektowe są wynikiem złożenia ze sobą efektów

przeprowadzonych analiz urbanistycznych, wariantów projektowych oraz wytycznych i uwag wynikających z przeprowadzonej procedury formalno-prawnej, w tym otrzymanych opinii i uzgodnień oraz sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, złożonych w trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu.

Przyjęte rozwiązania projektowe nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynów Łódzki.

Projekt zmiany planu sporządzono w ramach procedury formalno – prawnej zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres opracowania zmiany planu jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt zmiany planu zgodnie z wymaganiami prawnymi podlegał przeprowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia się:

#### **1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4.**

##### **1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:**

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu zmiany planu miejscowego w Rozdziale 2 – Ustalenia dla całego obszaru objętego zmianą planu w §7 oraz w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w §18 - §21, gdzie zostały określone zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w tym nakazy, zakazy i dopuszczenia wynikające z dostosowania nowej zabudowy do istniejącego zagospodarowania oraz układu urbanistycznego zgodnie z wymaganiami zasad urbanistyki i architektury. Jednocześnie na rysunku planu wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy.

##### **2) Walory architektoniczne i krajobrazowe:**

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu zmiany planu miejscowego w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w §18 - §21, określającym przeznaczenie podstawowe terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w tym nakazy, zakazy i dopuszczenia wynikające z dostosowania nowej zabudowy do istniejącego układu urbanistycznego. Przyjęte ustalenia zmiany planu dotyczące zasad sytuowania zabudowy i zagospodarowania terenu określone za pomocą linii zabudowy, przeznaczenia terenu oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, a także wymogów ochrony środowiska kulturowego i zabytków oraz przyrody i krajobrazu, stanowią jednocześnie zasady kształtowania krajobrazu, mając wpływ na strukturę i układ przyszłej zabudowy oraz terenów zielonych oraz ich relacje funkcjonalne, przestrzenne i widokowe z otoczeniem. Projektowane w zmianie planu formy zabudowy, zieleni i sposoby zagospodarowania terenów będą budowały przyszłą sylwetę, kompozycję oraz krajobraz w obszarze objętym zmianą planu.

##### **3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:**

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu zmiany planu miejscowego w §8 określającym Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Projekt zmiany planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.

##### **4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

W zmianie planu nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. W trybie art. 25 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nastąpiło uzgodnienie projektu zmiany planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Łodzi, na podstawie którego, zrezygnowano z określania ustaleń i wymagań w przedmiotowym zakresie. Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynów Łódzki, w granicach obszaru objętego planem występuje strefa ochrony archeologicznej „OW”, która nie znalazła odzwierciedlenia w zmianie planu, zgodnie z treścią postanowienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi z dnia 15 czerwca 2018 r.

**5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:**

1) Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu zmiany planu miejscowego w §8 określającym Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, gdzie wprowadzono regulacje obejmujące m. in. lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ochronę powietrza, wód oraz powierzchni ziemi. Wprowadzono zakaz lokalizacji: zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, zakładów przemysłowych, nowych punktów do składowania, zbierania lub przeładunku oraz przetwarzania i handlu odpadów, w tym złomu, a także tartaków. Wprowadzono obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich. Ustalono zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w odniesieniu do istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN,U, 2MN,U i 3U,MN ustalono stosowanie standardów akustycznych w zakresie ochrony przed hałasem jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Takie rozwiązanie przyjęto na podstawie istniejących i planowanych w Studium przeznaczeń w obszarze objętym zmianą planu oraz w jego sąsiedztwie. Charakter zabudowy występującej obecnie w obszarze objętym zmianą planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie jest bardzo zróżnicowany i wymieszany - w podobnym natężeniu i blisko siebie występują tu funkcje mieszkaniowe, jak również usługowe związane z prowadzeniem szeroko rozumianej aktywności gospodarczej. Obok zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występują tu wolno stojące, samodzielne budynki usług hotelowych i gastronomicznych czy usług handlu lub produkcja. Specyfiką obszaru objętego zmianą planu jest wymieszanie różnych funkcji zabudowy. Trudno wydzielić tu jednolite, zamknięte i czytelne tereny o charakterze tylko mieszkaniowym lub tylko usługowym, a w przypadku przeprowadzenia takiego podziału, nie odzwierciedlały on rzeczywiście funkcjonującej na tym terenie zabudowy i nie przyczyniłby się do poprawy standardów akustycznych w granicach poszczególnych typów zabudowy, ze względu na ich wymieszanie, bezpośrednie sąsiedztwo lub wzajemne ząbienie się. Przyjęto więc standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, które najmocniej odpowiadają charakterowi istniejącej, jak również planowanej zabudowy.

Na wszystkich terenach objętych planem obowiązuje nakaz ochrony przed zanieczyszczeniami Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka oraz nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów określonych w obowiązujących przepisach związanych z prawem wodnym w zakresie ochrony wód podziemnych. Obowiązuje zakaz zanieczyszczania wód, gleby i ziemi oraz zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu, wód powierzchniowych i rowów, za wyjątkiem niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych. Należy również uwzględnić system melioracji i urządzeń wodnych (cieki melioracji, rurociągi, sieć drenarska) na działce budowlanej, przy czym na

terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem – przełożenie, przebudowę, przykrycie lub likwidację zapewniające jego dostosowanie do zagospodarowania i zabudowy realizowanych na działce budowlanej oraz jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych. Obowiązuje wymóg realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem ochrony zasobów wód powierzchniowych i zasobów wód podziemnych, oraz takiego sposobu realizacji inwestycji, który nie pogorszy istniejących stosunków wodnych na działkach sąsiednich oraz wymóg retencjonowania czystych wód opadowych i wykorzystania ich do nawodnienia terenów zieleni.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie zmiany planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w Rozdziale 2 w §14 ust. 7 pkt 6 – 7.

#### **6) Walory ekonomiczne przestrzeni:**

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu zmiany planu miejscowego umożliwiające racjonalne wykorzystanie przestrzeni w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w §18 - §21, określono parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów. Ustalone zasady zagospodarowania terenu przeznaczonego dla realizacji zabudowy mogą wpływać na wzrost wartości gruntów, co może przyczynić się do zwiększenia wpływów do budżetu gminy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości oraz ewentualnych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości czy opłat o charakterze cywilno - prawnym.

#### **7) Prawo własności:**

Ustalając przeznaczenia terenów wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane postulaty w postaci wniosków i uwag oraz opinii i uzgodnień. Wzięto również pod uwagę ustalenia zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego dla miasta Konstancynowa Łódzkiego przyjętych Uchwałą nr XIX/213/2000 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 6 kwietnia 2000 r., obowiązujących na obszarze objętym przedmiotowym planem, do czasu jego uchwalenia. Dotychczasowe ustalenia, określone w obowiązującym planie miejscowym, przyczyniły się do podjętych decyzji w zakresie przeznaczeń terenów oraz przyjętych parametrów i wskaźników zabudowy. Celem takich rozwiązań było utrzymanie nabytych praw formalnych i prawnych oraz dotychczasowej wartości nieruchomości. W następstwie takich rozwiązań na części obszaru objętego zmianą planu nie wprowadzono ustaleń zgodnych ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynów Łódzki – tj. w obszarze planowanych w Studium terenów produkcyjno-usługowych o symbolu P/U. Przyjęto w tym przypadku, że plan miejscowy jest istniejącym stanem prawnym, który wymaga uwzględnienia, ze względu na ochronę i dobro interesów publicznych oraz prywatnych.

Mając na uwadze interes publiczny w projekcie wyznacza się tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1KDL, 2KDD/1, 2KDD/2, 2KDD/3. Ustalenia w tym zakresie zawarte są w §13.

Ustalenia zmiany planu określając przeznaczenie i warunki zabudowy wyznaczają granice korzystania z rzeczy, stanowią podstawę do ograniczenia swobody w wykonywaniu prawa własności (art. 140 Kodeksu cywilnego), co nie narusza konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności.

#### **8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:**

W granicach obszaru objętego zmianą planu nie występują elementy obronności i bezpieczeństwa państwa zgodnie ze złożonymi wnioskami organów właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego w tym zakresie.

**9) Potrzeby interesu publicznego:**

Potrzeby interesu publicznego zostały spełnione poprzez zapisy projektu zmiany planu miejscowego ustalone w Rozdziale 2 – Ustalenia dla całego obszaru objętego zmianą planu w §12, §13 oraz w §14 i §15, dotyczących odpowiednio: kształtowania przestrzeni publicznych, inwestycji celu publicznego, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i usług komunikacyjnej oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. W §12 ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

**10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:**

Obszary objęte zmianą planu posiadają bezpośredni dostęp do istniejących linii sieci infrastruktury technicznej, usytuowanych w korytarzu ulicy Niesięcin. Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną spełnione zostało poprzez zapisy zmiany planu miejscowego zawarte w Rozdziale 2 w §15 określającym zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

W zakresie obsługi telekomunikacyjnej w §15 ust. 1 pkt 8 dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Ponadto na wszystkich wyznaczonych w zmianie planu terenach ustala się możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej, w tym takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, indywidualne źródła energii elektrycznej i ciepła, w tym mikroinstalacje, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych, kontenerowe stacje telekomunikacyjne oraz służące zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i pod warunkiem, że uciążliwość tych obiektów nie będzie wykraczać poza dopuszczalne normy.

**11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:**

Warunek został zapewniony poprzez spełnienie wymogu art. 17 i 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz spełnienie wymogów art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko poprzez wywieszenie obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz ogłoszenie w prasie i BIP informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń, ogłoszenia w prasie i BIP o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany planu i możliwości składania uwag oraz udziału w dyskusji publicznej.

Zgodnie z treścią ww. obwieszczeń i ogłoszeń wniosków i uwagi do projektu zmiany planu zainteresowani mogli składać w sposób tradycyjny oraz w postaci elektronicznej na adres: sekretariat@konstantynow.pl.

W ramach udziału w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zainteresowani mogli składać uwagi i wnioski także za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres: [gp@konstantynow.pl](mailto:gp@konstantynow.pl).

**12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**

Warunek został zapewniony poprzez spełnienie wymogu art. 17 i 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz spełnienie wymogów art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie,

udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko poprzez wywieszenie obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz ogłoszenie w prasie i BIP informacji o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń, ogłoszenia w prasie i BIP o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany planu i możliwości składania uwag oraz udziału w dyskusji publicznej.

W okresie wskazanym w obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego nie wpłynął żaden wniosek indywidualny.

W okresie wskazanym w obwieszczeniu o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu, tj. w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (w dniach od 4.09.2018 r. do 25.09.2018 r.) oraz w terminie składania uwag po wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu (do dnia 16.10.2018 r.) wpłynęło 9 uwag. Uwagi zostały rozpatrzone w następujący sposób: 8 uwag zostało uwzględnionych, natomiast 1 uwaga została uwzględniona w części, a w części nieuwzględniona.

W następstwie rozpatrzenia uwag wniesionych w trakcie pierwszego wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu i związanych z tym zmian wprowadzonych w projekcie zmiany planu, konieczne było powtórzenie procedury wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu. Termin drugiego wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu ustalono w dniach od 30.10.2018 r. do 20.11.2018 r. Uwagi do projektu zmiany planu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 11.12.2018 r. W wyznaczonym terminie składania uwag w ramach drugiego wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga.

#### **13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:**

Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu zmiany planu miejscowego w §15 ust. 2. W zmianie planu został ustalony obowiązek zaopatrzenia terenu w wodę na cele bytowo-gospodarcze oraz przeciwpożarowe z sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i sieć wodociągową po jej wybudowaniu, zlokalizowaną w liniach rozgraniczających dróg publicznych: klasy lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL i klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: 2KDD/1, 2KDD/2 i 2KDD/3, stosownie do potrzeb lokalnych, lub ujęcie wody ze studni głębinowej na terenie działki, w przypadku braku możliwości zaopatrzenia z sieci miejskiej.

#### **14) Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:**

Przystąpienie do opracowania zmiany planu wynikało z potrzeby wprowadzenia ustaleń w zakresie zasad zagospodarowania terenu, na którym zlokalizowany jest budynek mieszkalno – hotelowy.

W terminie wskazanym w obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego nie wpłynął żaden wniosek indywidualny.

Złożone wnioski przez organy opiniujące i uzgadniające do projektu zmiany planu zostały uwzględnione w ustaleniach przedmiotowej zmiany planu.

W trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, tj. w dniach od 4.09.2018 r. do 25.09.2018 r. oraz w terminie składania uwag po wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu (do dnia 16.10.2018 r.) wpłynęło 9 uwag. Uwagi zostały rozpatrzone w następujący sposób: 8 uwag zostało uwzględnionych, natomiast 1 uwaga została uwzględniona w części, a w części nieuwzględniona. Wprowadzono stosowne zmiany w projekcie zmiany planu i wyłożono projekt zmiany planu po raz drugi do publicznego

wglądu. Termin drugiego wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu ustalono w dniach od 30.10.2018 r. do 20.11.2018 r. Uwagi do projektu zmiany planu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 11.12.2018 r. W wyznaczonym terminie składania uwag w ramach drugiego wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga.

Przeznaczenie przedmiotowych terenów nie narusza interesu publicznego, nie wpływa niekorzystnie na interesy prywatne i nie powoduje niekorzystnych skutków ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz może mieć pozytywne skutki ekonomiczne i społeczne.

Ustalając przeznaczenia terenów wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, a także poprzez zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego mając na uwadze walory ekonomiczne przestrzeni i potrzeby efektywnego nią gospodarowania. Wykonano szereg wspomagających analiz dla terenów objętych opracowaniem zmiany planu oraz dla terenów sąsiednich, m.in.: inwentaryzację urbanistyczną oraz analizy: struktury własności, istniejącego zainwestowania, istniejących i planowanych powiązań komunikacyjnych oraz możliwości zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej, istniejącej i planowanej sieci infrastruktury technicznej. Uwzględniono wymagania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i zabezpieczenia potrzeb społecznych, przy jednoczesnym dążeniu do realizacji kierunków polityki rozwoju gminy w zakresie otwierania możliwości inwestycyjnych oraz wspierania przedsiębiorczości, a także aktywizacji procesów ekonomicznych i gospodarczych. W trakcie konstruowania ustaleń zmiany planu wzięto pod uwagę istniejące zainwestowanie, wydane decyzje administracyjne oraz walory przyrodnicze występujące w granicach obszaru objętego planem oraz w ich otoczeniu, co zostało potwierdzone w sporządzonej prognozie oddziaływania na środowisko. Ustalenia zmiany planu pozwolą na wykonanie planowanych zamierzeń inwestycyjnych. Przyjęte rozwiązania projektowe są wynikiem złożenia ze sobą efektów przeprowadzonych analiz urbanistycznych, wariantów projektowych oraz wytycznych i uwag wynikających z przeprowadzonej procedury formalno-prawnej, w tym otrzymanych opinii i uzgodnień oraz sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, złożonych w trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu. Przeprowadzone analizy i rozstrzygnięcia przyczyniły się m.in. do wprowadzenia zapisów mających na celu ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu;

**15) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:**

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:

Wyznaczone w zmianie planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczone symbolami: 1-2MN,U oraz teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 3U,MN, posiadają dostęp do istniejącego publicznego układu komunikacyjnego miasta jaki stanowią drogi publiczne - ulica Niesięcin oraz ulica Poprzeczna.

b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:

Istniejąca zabudowa mieszkaniowa, zlokalizowana na działkach przylegających do ulicy Niesięcin oraz do ulicy Poprzecznej, posiada dostęp do komunikacji publicznej. Jest to linia autobusowa 97B mająca przystanki wzdłuż ul. Niesięcin. Lokalizacja obszaru objętego

opracowaniem znajduje się w otoczeniu ważnych dróg publicznych w układzie miasta - ul. Niesięcin, ul. Zgierskiej i ul. Aleksandrowskiej. Jest to bardzo korzystne usytuowanie pod względem obsługi komunikacyjnej i sprzyja szybkiemu dostępowi do publicznego transportu zbiorowego.

c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:

Zapisy zmiany planu dopuszczają możliwość na wszystkich wyznaczonych w zmianie planie terenach lokalizacji ciągów pieszych i ciągów rowerowych.

d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

- na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy:

W zmianie planu tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczone zostały symbolami 1MU,U i 2MN,U, teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony został symbolem 3U,MN. Wymienione tereny posiadają dostęp do istniejącego publicznego układu komunikacyjnego miasta jaki stanowią drogi publiczne - ulica Niesięcin oraz ulica Poprzeczna.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstąntynów Łódzki, obszar objęty zmianą planu znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem UM - tereny usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.

**2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.**

Obszary objęte zmianą miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego są zgodne z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstąntynów Łódzki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy - Uchwała nr L/410/18 Rady Miejskiej w Konstąntynowie Łódzkim z dnia 8 listopada 2018 r.

### **3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Realizacja ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miała korzystny wpływ na budżet gminy. Ze sporządzonej prognozy finansowej uchwalenia przedmiotowej zmiany planu wynika, iż gmina osiągnie przychody z tytułu realizacji zmiany planu, a jej uchwalenie będzie miało dodatni wpływ na budżet Konstąntynowa Łódzkiego.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Miejską w Konstąntynowie Łódzkim uchwały o uchwaleniu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstąntynowa Łódzkiego, w terenie położonym pomiędzy ul. Poprzeczną i Niesięcin w obrębie K-21. Projekt zmiany planu sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, wynikającą z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) i może stanowić przedmiot uchwalenia.

BURMISTRZ  
KONSTĄNTYNOWA ŁÓDZKIEGO  
Robert Jakubowski



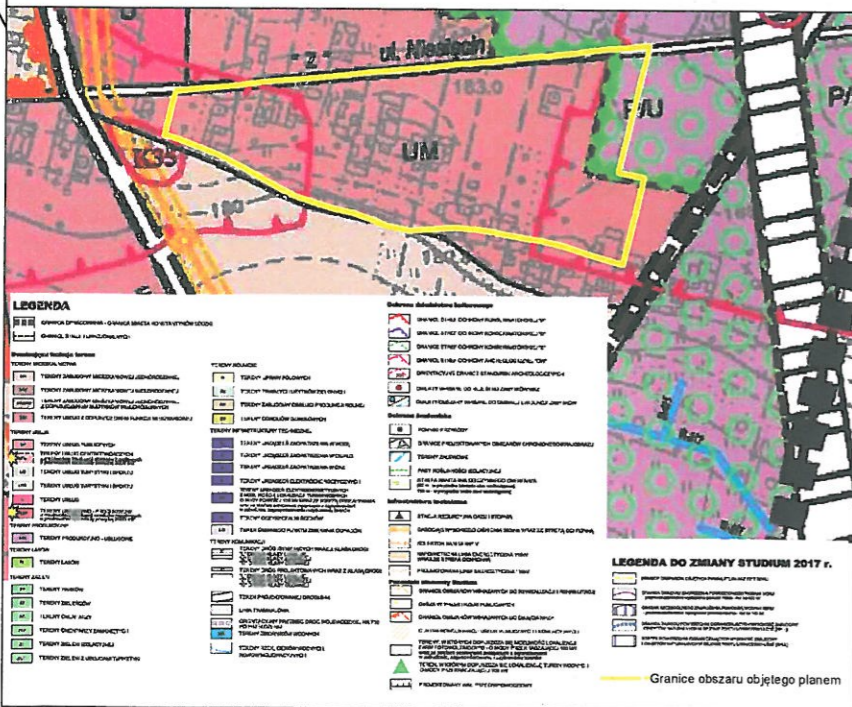
# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU KONSTANTYNOWA ŁÓDZKIEGO

w terenie położonym pomiędzy ul. Poprzeczną i ul. Niesięcin w obrębie K-21

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR ...../...../2018 RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM  
Z DNIA 20 GRUDNIA 2018 R.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI - ZMIANA  
UCHWAŁA NR XXXVI/293/17 RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM  
Z DNIA 7 WRZEŚNIA 2017 R.



Z-CIA KIEROWNIKA REFERATU  
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości

SKALA 1:1000  
0 50 100 Metrów

BURMISTRZ  
KONSTANTYNOWA ŁÓDZKIEGO  
Robert Jakubowski

## LEGENDA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM POŁOŻONE W OBSZARZE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINE ZABUDOWY WSKAZANE W WYBRANYCH MIEJSCACH WYMIAROWANIE W METRACH
- DZIAŁKI NIEPOSIADAJĄCE CECHDZIAŁKI BUDOWLANEJ

## SYMBOLE WYZNACZONYCH TERENÓW O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA:

- 1MN,U - 2MN,U: TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- 3U,MN: TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- 1KDL: TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- 2KDD/1-2KDD/3: TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ

## STREFA OCHRONNA OD NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NISKIEGO NAPIĘCIA nN

- OZNACZENIA INFORMACYJNE:
- PRZEBIEG LINII ROZGRANICZAJĄCEJ ULICY POZA PLANEM
  - ISTNIEJĄCE BUDYNKI
  - NAWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA nN