

**UCHWAŁA NR ..... / ..... / 21**  
**RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM**  
**z dnia ..... 2021 roku**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i poz. 1378) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i 3, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378, z 2021 r. poz. 11) oraz zgodnie z Uchwałą nr XII/94/15 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 17 września 2015 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynów Łódzki, przyjętego Uchwałą nr XXXVI/293/17 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 07 września 2017 r., **Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkim uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, położonego w rejonie ulic: Srebrzyńskiej i Zagajnikowej w obrębie K-13, zatwierdzonego Uchwałą nr XII/135/07 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 27 września 2007 r., zwaną dalej planem, składającą się z:

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

2. Granice obszaru objętego planem, określone w załączniku graficznym do Uchwały nr XII/94/15 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 17 września 2015 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, wyznaczają:



- 1) **od północy** – południowa linia rozgraniczająca drogi – ulicy Srebrzyńskiej;
- 2) **od zachodu** – zachodnie granice działek o numerach ewidencyjnych: 51, 52, 62 i 88 w obrębie K-13;
- 3) **od południa** – południowe granice działek o numerach ewidencyjnych: 2, 55, 56, 57 i 58 w obrębie K-13 oraz południowo-wschodnie granice działek o numerach ewidencyjnych: 46, 58, 80 i 88 w obrębie K-13;
- 4) **od wschodu** – północno-wschodnie granice działek o numerach ewidencyjnych: 58, 80, 84 i 88 w obrębie K-13.

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

- 1) określeniem przeznaczenia terenów oraz ustaleniem zasad ich zabudowy i zagospodarowania umożliwiających przestrzenny rozwój miejscowości Konstantinów Łódzki z uwzględnieniem rozwoju zrównoważonego;
- 2) poprawą i ochroną ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni terenów miejskich oraz uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego i nadanie nowych form przestrzennych przy minimalizacji sytuacji kolizyjnych, wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji;
- 3) ochroną interesu publicznego w zakresie: komunikacji, inżynierii i ochrony środowiska i ładu przestrzennego.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **elektrowniach fotowoltaicznych** – należy przez to rozumieć zespoły ogniw fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną i techniczną;
- 2) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 3) **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;
- 4) **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;
- 5) **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;
- 6) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego, położonego w rejonie ulic: Srebrzyńskiej i Zagajnikowej w obrębie K-13, będącą przedmiotem niniejszej uchwały Rady Miejskiej w Konstantinowie Łódzkim, zgodnie z § 1 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 7) **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;

- 8) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich nadziemnych kondygnacji istniejących i projektowanych budynków na działce budowlanej;
- 9) **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;
- 10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz obowiązujące przepisy aktów prawa miejscowego i ostateczne decyzje administracyjne;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, oznaczony symbolem literowym i liczbowym, dla którego określono ustalenia szczegółowe;
- 12) **terenowych urządzeniach sportowych** – należy przez to rozumieć niekubaturowe obiekty usytuowane na wolnym powietrzu, pełniące funkcje sportowe, rekreacyjne i rozrywkowe;
- 13) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim dotyczącą zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru określonego w § 1 ust. 1 i 2 uchwały;
- 14) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska o ponadnormatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego;
- 15) **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;
- 16) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie;
- 17) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie terenu różnymi formami zieleni.

## **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 tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) 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 zaopatrzonej w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 14) granice terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – elektrowni fotowoltaicznych, a także granice jego strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 15) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 16) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

## 2. Plan nie ustala:

- 1) zasad ochrony 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 oraz w granicach zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie portu lotniczego Łódź (EPLL);
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wskazane w wybranych miejscach wymiarowanie w metrach;
- 5) granice terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – elektrowni fotowoltaicznych;
- 6) granice strefy ochronnej terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – elektrowni fotowoltaicznych;
- 7) strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN 110 kV i średniego napięcia SN 15 kV;

8) symbole wyznaczonych terenów o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania.

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN**;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **2U**;
- 3) teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **3U/P**;
- 4) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **4US** i **5US**;
- 5) lasy, oznaczone na rysunku planu symbolami: **6ZL** i **7ZL**;
- 6) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KDD**;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **2KDW** i **3KDW**.

**§ 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**, **U/P**, **US** i **ZL** oraz osobno terenów komunikacyjnych oznaczonych symbolami literowymi: **KDD** i **KDW**.

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

- 1) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 3) plan dopuszcza sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 4) 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;
- 5) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków;
- 6) 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;
- 7) 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) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN**, **U** i **U/P**, w ramach obiektów nadawczo-odbiorczych telekomunikacji plan dopuszcza wyłącznie obiekty zamontowane na dachach budynków, przy czym wysokość obiektu nadawczo-odbiorczego telekomunikacji wraz z urządzeniami towarzyszącymi i konstrukcją wsporczą, mierzona od poziomu dachu budynku przy tej konstrukcji do najwyższego punktu obiektu, nie może być większa niż 6 m;

- 9) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem US, w ramach obiektów nadawczo-odbiorczych telekomunikacji plan dopuszcza obiekty wolno stojące, przy czym wysokość obiektu nadawczo-odbiorczego telekomunikacji wraz z urządzeniami towarzyszącymi i konstrukcją wsporczą, mierzona od poziomu terenu przy tym obiekcie do jego najwyższego punktu, nie może być większa niż 15 m.

**§ 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 należące do tych przedsięwzięć:
  - a) budowa i przebudowa dróg o nawierzchni twardej, a także garaży i parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, w tym na potrzeby, przewidzianych w planie przedsięwzięć, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha,
  - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - c) zmiana lasu na wylesienie mające na celu zmianę sposobu użytkowania terenu,
  - d) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – elektrowni fotowoltaicznych;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 4) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza dopuszczalne normy;
- 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 terenu oznaczonego symbolem 1MN obowiązuje stosowanie standardów akustycznych w zakresie ochrony przed hałasem jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 10) dla terenów oznaczonych symbolami 4US i 5US obowiązuje stosowanie standardów akustycznych w zakresie ochrony przed hałasem jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 11) na terenach oznaczonych symbolami 2U i 3U/P lokalizację obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na czasowy pobyt dzieci dopuszcza się wyłącznie pod warunkiem spełnienia wymogów określonych przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed hałasem;
- 12) obowiązek maksymalnej ochrony istniejących zadrzewień, skupisk drzew i krzewów, nie kolidujących z zamierzeniem inwestycyjnym projektowanym zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;

- 13) ochronę istniejących terenów leśnych, nie kolidujących z zamierzeniem inwestycyjnym projektowanym, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 14) 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;
- 15) w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi oraz ochrony przed wibracjami i polami elektroenergetycznymi, obowiązują wymagania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) zakaz zanieczyszczania wód, gleby i ziemi;
- 17) zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu, wód powierzchniowych i rowów, za wyjątkiem niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych zgodnie z zapisami określonymi w uchwale;
- 18) 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, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, z zastrzeżeniem pkt 19;
- 19) 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;
- 20) możliwość retencjonowania czystych wód opadowych i wykorzystania ich do nawodnienia terenów zieleni;
- 21) nakaz zagospodarowania terenów niezabudowanych i nieutwardzonych na różne formy zieleni urządzonej.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej;
- 2) w przypadku odkrycia przy prowadzeniu prac ziemnych jakichkolwiek znalezisk archeologicznych obowiązują przepisy odrębne.

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

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

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

- 1) plan nie wyznacza granic terenów objętych scalaniem i podziałem nieruchomości;

- 2) plan dopuszcza scalanie i podział nieruchomości 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.

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

- 1) w granicach wskazanych na rysunku planu stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych:
  - a) wysokiego napięcia WN 110 kV – w pasie terenu o szerokości 36 m, po 18 m od osi linii na każdą stronę,
  - b) średniego napięcia SN 15 kV – w pasie terenu o szerokości 12 m, po 6 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 3 i 4;
- 2) należy uwzględnić inne, niewskazane na rysunku planu: strefy ochronne, strefy techniczne i strefy kontrolowane od sieci infrastruktury technicznej oraz występujące w ich obrębie ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z ustaleniami w pkt 3, przy czym dokładne szerokości poszczególnych stref uzależnione są od rodzaju sieci i ich parametrów technicznych;
- 3) wzdłuż istniejących i projektowanych tras sieci należy zachować strefy ochronne, strefy techniczne i strefy kontrolowane, na których, do czasu przełożenia lub likwidacji sieci nie należy sytuować budynków, dokonywać nasadzeń drzew oraz nie należy lokalizować obiektów małej architektury trwale związanych z gruntem;
- 4) w przypadku przebudowy, skablowania bądź likwidacji linii napowietrznej wysokiego napięcia WN 110 kV i/lub średniego napięcia SN 15 kV plan dopuszcza możliwość zagospodarowania wyznaczonych stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
- 5) na terenie 3U/P w przypadku realizacji elektrowni fotowoltaicznych obowiązuje wymóg uwzględnienia strefy ochronnej terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 6) w granicach obszaru objętego planem zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych.

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

- 1) w obszarze planu przestrzeni publiczną stanowi teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **1KDD**;
- 2) na terenie, o którym mowa w pkt 1:
  - a) plan dopuszcza realizację chodników, ścieżek rowerowych, oświetlenia, rowów odwadniających, zieleni, pojemników na odpady, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: 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.

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

- 1) budowa, przebudowa, rozbudowa i modernizacja drogi publicznej klasy dojazdowej w liniach rozgraniczających terenu, oznaczonego symbolem **1KDD**;
- 2) budowa nowej, przebudowa, rozbudowa, modernizacja oraz skablowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, średniego napięcia 15kV oraz niskiego napięcia 0,4 kV wraz z niezbędnymi budowlami i urządzeniami;
- 3) budowa, przebudowa, rozbudowa oraz modernizacja sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, telekomunikacji, ciepłowniczej oraz gazowej wraz z niezbędnymi budowlami i urządzeniami.

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

- 1) plan ustala następujące zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze planu, z zastrzeżeniem § 24 i § 25:
  - a) obowiązuje budowa, przebudowa, rozbudowa i modernizacja drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **1KDD**, obsługującej komunikacyjnie wyznaczone w planie tereny oznaczone symbolami: **2U** i **3U/P**,
  - b) obowiązuje budowa drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **2KDW**, obsługującej komunikacyjnie wyznaczone w planie tereny oznaczone symbolami: **4US**, **5US**, **6ZL** i **7ZL**,
  - c) obowiązuje budowa drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **3KDW** obsługującej komunikacyjnie wyznaczone w planie tereny oznaczone symbolami: **1MN**, **3U/P** i **7ZL**,
  - d) dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD**, obowiązuje droga publiczna klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m (1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa), zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniem do szerokości 21 m w rejonie styku z ulicą Srebrzyńską, zlokalizowaną poza granicami obszaru opracowania planu, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) dla terenów oznaczonych symbolami: **2KDW** i **3KDW**, obowiązuje droga wewnętrzna, o szerokości w liniach rozgraniczających odpowiednio zgodnie z rysunkiem planu:
    - dla **2KDW** – 6 m,
    - dla **3KDW** – 8 m,
  - f) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN**, **2U**, **3U/P**, **4US** i **5US** plan ustala możliwość lokalizacji dojazdów wewnętrznych, dojazdów, miejsc parkingowych, ciągów pieszych, ciągów rowerowych,
  - g) połączenia nieruchomości z drogami publicznymi realizowane będą poprzez

organizację odpowiednich zjazdów z dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz poprzez dojazdy wewnętrzne, niewydzielone w planie, możliwe do zrealizowania na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN**, **2U**, **3U/P**, **4US** i **5US**.

2. Plan dopuszcza obsługę działek budowlanych z dojazdów wewnętrznych, niewydzielonych w planie na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN**, **2U**, **3U/P**, **4US** i **5US**, z obowiązkiem ustalenia minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających tych dojazdów nie mniejszej niż 6 m. Przy dokonywaniu podziału wtórnego w celu wyznaczenia dojazdów wewnętrznych nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, frontu działki budowlanej oraz ustalenia określające prostopadłość i równoległość nowych granic podziału działki, przyjęte w ustaleniach szczegółowych dla terenów w zakresie podziału nieruchomości.

3. W przypadku wydzielania na terenach oznaczonych symbolami: **3U/P** i **4US** nieprzelotowych dojazdów wewnętrznych o długości powyżej 50 m, obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m na 12,5 m.

4. Dojazd do poszczególnych terenów obowiązuje w następujący sposób:

- 1) do terenu oznaczonego symbolem **1MN** – od terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem **3KDW**;
- 2) do terenu oznaczonego symbolem **2U** – od terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonego symbolem **1KDD**;
- 3) do terenu oznaczonego symbolem **3U/P** – od terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonego symbolem **1KDD**, terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem **3KDW** oraz od ul. Srebrzyńskiej i ul. Zagajnikowej, zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem;
- 4) do terenów oznaczonych symbolami: **4US** i **5US** – od terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem **2KDW**;
- 5) do terenu oznaczonego symbolem **6ZL** – od terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem **2KDW**;
- 6) do terenu oznaczonego symbolem **7ZL** – od terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: **2KDW** i **3KDW** oraz od ul. Zagajnikowej, zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem.

5. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: **2KDW** i **3KDW**, plan dopuszcza lokalizację oświetlenia, rowów odwadniających, zieleni, pojemników na odpady, pasów postojowych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

6. W zakresie wyposażenia dróg w infrastrukturę techniczną plan ustala obowiązek lokalizacji projektowanych nadziemnych i podziemnych sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **1KDD** i dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **2KDW** i **3KDW**, z wyjątkiem sieci i przyłączy dla budynków i posesji, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości wynikających z przepisów odrębnych.

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

- 1) dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – minimum 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny;
- 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 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 obiekt handlowy;
- 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 2-5 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 2-5 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) jednopiętrowych, pojedynczych garaży wolno stojących – wyłącznie dla potrzeb obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) garaży wbudowanych w bryłę budynku.

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

- 1) zaopatrzenie działek budowlanych w media techniczne poprzez istniejące, rozbudowywany i projektowany system sieci uzbrojenia technicznego;
- 2) możliwość zachowania istniejących sieci w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych **KDW**, nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, ze względu na stan techniczny lub na kolizję z istniejącymi sieciami uzbrojenia technicznego;
- 3) obowiązek lokalizacji projektowanych nadziemnych i podziemnych sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej **1KDD** i dróg wewnętrznych: **2KDW** i **3KDW**, o ile warunki techniczne na to pozwalają;
- 4) na wszystkich wyznaczonych w planie terenach, z wyjątkiem terenów **6ZL** i **7ZL**, plan ustala możliwość lokalizacji projektowanych nadziemnych i podziemnych sieci uzbrojenia technicznego;
- 5) na wszystkich wyznaczonych w planie terenach, z wyjątkiem terenów **6ZL** i **7ZL**, 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;
- 6) plan dopuszcza budowę obiektów i urządzeń służących zaopatrzeniu w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 7) plan dopuszcza realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie 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 dojazdowej, oznaczonej symbolem **1KDD** i w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **2KDW** i **3KDW**;
- 2) dopuszcza się ujęcie wody ze studni głębinowej na terenie działki, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej nakazuje się zagwarantowanie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych poprzez: sieć hydrantów, punkty czerpania wody, studnie i zbiorniki wody, w ilości zapewniającej skuteczne podjęcie działań ratunkowo-gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obowiązek odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych docelowo w systemie kanalizacji zbiorczej, po jej wybudowaniu, zlokalizowaną w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem **1KDD** i w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **2KDW** i **3KDW**, 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) obowiązek podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu;
- 4) nakaz instalowania urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorów i osadników na terenach, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych – wymóg ich podczyszczania, do parametrów jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do sieci miejskiej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do wód powierzchniowych – cieków, rowów melioracyjnych i do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

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

- 1) z terenów zabudowy usługowej (U), zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych (U/P) oraz sportu i rekreacji (US) – 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 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) z terenu drogi dojazdowej **1KDD** i dróg wewnętrznych: **2KDW** i **3KDW** – docelowo odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z jezdni poprzez kanały deszczowe projektowane w pasie drogowym, do czasu realizacji projektowanej kanalizacji deszczowej plan dopuszcza możliwość odprowadzania wody do rowów, przy czym obowiązuje wymóg instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych oraz parkingów;
- 4) obowiązek stosowania metod utwardzania terenu o jak najniższym stopniu uszczelniania;
- 5) obowiązek kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na tereny i ulice poza granicami działki budowlanej;
- 6) zakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 7) dopuszczenie wykorzystanie wód opadowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

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

- 1) zasilanie z sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego napięcia SN 15kV i niskiego napięcia nN, przy rozbudowie sieci istniejącej i realizacji nowych stacji transformatorowych;
- 2) możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną pozyskiwaną z odnawialnych źródeł energii elektrycznej, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 3) bezpośrednia dostawa energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 4) obowiązuje wymóg lokalizowania stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi projektowanych dróg: dojazdowej **1KDD** oraz dróg wewnętrznych: **2KDW** i **3KDW**;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami: **1MN**, **2U**, **3U/P**, **3US** i **4US** plan dopuszcza możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn – 15/0,4 kV przy linii rozgraniczającej drogi, z zapewnieniem bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;
- 6) w granicach wskazanych na rysunku planu stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN i średniego napięcia SN obowiązują lokalne ograniczenia w realizacji ustalonych planem przeznaczeń terenu, zgodnie z zapisami zawartymi w §12;
- 7) na terenie 3U/P w przypadku realizacji elektrowni fotowoltaicznych obowiązują ograniczenia w realizacji ustalonych planem przeznaczeń terenu, zgodnie z zapisami zawartymi w §12 oraz §21.

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

- 1) możliwość zaopatrzenia w energię ciepłą z 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, z wyjątkiem dopuszczonych urządzeń wytwarzających energię

z odnawialnych źródeł energii 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 ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia, prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) plan dopuszcza możliwość lokalizacji indywidualnych zbiorników na gaz, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 szafki 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.

**§ 17. Plan ustala następujące zasady w zakresie ustaleń dotyczących sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – 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.

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

### **Rozdział 3.**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej i bliźniaczej, zieleń urządzona;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, budynki gospodarcze i garaże, parkingi, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia technicznego, zieleń towarzysząca.

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

- 1) zakaz realizacji garaży lub parkingów o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, zlokalizowanymi na działce budowlanej;
- 2) zakaz budowy garaży w poziomie kondygnacji podziemnej.

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 – nie więcej niż 9,0 m oraz maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) dla zabudowy garażowej i gospodarczej – nie więcej niż 5,0 m;
- 2) maksymalną wysokość budowli, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy budowli do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego – nie więcej niż 9,0 m;
- 3) maksymalna rzędna parteru – do 50 cm ponad istniejącym poziomem terenu;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,05, maksymalna – 0,6;
- 5) maksymalny procent powierzchni zabudowy – nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) stosowanie dachów płaskich oraz dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 15-40°, a także dachów powłokowych wynikających z konstrukcji pokrycia dachowego;
- 8) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu, zieleni lub szarości, w tym koloru czarnego;
- 9) 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 lub bliźniaczej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki zabudowy mieszkaniowej – 20 m;
- 3) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej **3KDW**, z tolerancją do 10°;
- 4) obowiązek zapewnienia dla każdej wydzielonej działki bezpośredniego dostępu do drogi wewnętrznej **3KDW**;
- 5) 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 **1MN** poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenu oznaczonego symbolem **3KDW**.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy usługowej: usługi, usługi publiczne, w tym usługi komercyjne, handlu detalicznego i hurtowego o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, usługi gastronomii, biura, usługi rzemieślnicze i bankowości, usług turystyczne, budynki, budowle i obiekty usług sportu i rekreacji, terenowe urządzenia sportowe wraz z obiektami i budowlami towarzyszącymi do ich obsługi, takie jak boiska, korty, pola golfowe, tereny do jazdy konnej, place zabaw, siłownie na powietrzu, ścieżki zdrowia, plaże, polany piknikowe dla imprez plenerowych, itp., zieleń urządzona, wody powierzchniowe,
  - b) lokale mieszkalne wbudowane w budynki usługowe o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynków usługowych,
  - c) małe instalacje wytwarzające energię przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej od 50 kW do 100 kW;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające: dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, budynki gospodarcze i garaże, parkingi, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia technicznego, zieleń towarzysząca.

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

- 1) zakaz realizacji jednopoziomowych, pojedynczych garaży wolno stojących;
- 2) zakaz budowy garaży w poziomie kondygnacji podziemnej;
- 3) wymóg zachowania istniejących cieków melioracji i urządzeń wodnych, z możliwością ich przebudowy, przełożenia i przekrycia, w przypadku kolizji z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym;
- 4) wymóg zapewnienia dostępu do istniejących cieków melioracji i urządzeń wodnych w celu zapewnienia ich konserwacji i bezpieczeństwa ich użytkowania.

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 usługowej – nie więcej niż 12,0 m oraz maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
  - b) dla zabudowy garażowej i gospodarczej – nie więcej niż 5,0 m;
- 2) maksymalną wysokość budowli, terenowych urządzeń sportowych, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy budowli lub obiekcie do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego – nie więcej niż 12,0 m;
- 3) maksymalna rzędna parteru – do 50 cm ponad istniejącym poziomem terenu;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,05, maksymalna – 1,0;
- 5) maksymalny procent powierzchni zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) stosowanie dachów płaskich oraz dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 15-40°, a także dachów powłokowych wynikających z konstrukcji pokrycia dachowego;
- 8) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu lub szarości, w tym koloru czarnego;

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 usługowej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki zabudowy usługowej – 20 m;
- 3) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi, zlokalizowanej wzdłuż wydzielanych działek budowlanych, z tolerancją do 10°;
- 4) obowiązek zapewnienia dla każdej nowo wydzielonej działki bezpośredniego dostępu do drogi publicznej: bezpośrednio, poprzez drogi i dojazdy wewnętrzne lub w inny sposób przewidziany przepisami prawa;
- 5) 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 **2U** poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenu oznaczonego symbolem **1KDD**.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny zabudowy usługowej: usługi, usługi publiczne, w tym usługi komercyjne, handlu detalicznego i hurtowego o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, usługi gastronomii, biura, usługi rzemieślnicze i bankowości, usług turystyczne, budynki, budowle i obiekty usług sportu i rekreacji, terenowe urządzenia sportowe wraz z obiektami i budowlami towarzyszącymi do ich obsługi, takie jak boiska, korty, pola golfowe, tereny do jazdy konnej, place zabaw, siłownie na powietrzu, ścieżki zdrowia, plaże, polany piknikowe dla imprez plenerowych, itp., zieleń urządzona, wody powierzchniowe;
  - b) małe instalacje wytwarzające energię przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej od 50 kW do 100 kW,
  - c) obiekty produkcyjne – urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – elektrownie fotowoltaiczne;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające: dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, budynki gospodarcze i garaże, parkingi, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia technicznego, zieleń towarzysząca.

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

- 1) w przypadku realizacji elektrowni fotowoltaicznych obowiązuje wymóg uwzględnienia niezbędnych stref bezpieczeństwa, zapewniających ochronę przed oddziaływaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska oraz warunki dostępu eksploatacyjnego do tych elektrowni, przy czym strefy ochronne nie mogą wychodzić poza linie rozgraniczające terenu 3U/P;
- 2) zakaz realizacji jednopoziomowych, pojedynczych garaży wolno stojących;
- 3) zakaz budowy garaży w poziomie kondygnacji podziemnej;
- 4) wymóg zachowania istniejących cieków melioracji i urządzeń wodnych, z możliwością ich przebudowy, przełożenia i przekrycia, w przypadku kolizji z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym;
- 5) wymóg zapewnienia dostępu do istniejących cieków melioracji i urządzeń wodnych w celu zapewnienia ich konserwacji i bezpieczeństwa ich użytkowania.

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 usługowej – nie więcej niż 12,0 m oraz maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
  - b) dla zabudowy garażowej i gospodarczej – nie więcej niż 5,0 m;
- 2) maksymalną wysokość budowli, obiektów elektrowni fotowoltaicznych, terenowych urządzeń sportowych, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy budowli lub obiekcie do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego – nie więcej niż 12,0 m;
- 3) maksymalna rzędna parteru – do 50 cm ponad terenem;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,05, maksymalna – 1,0;
- 5) maksymalny procent powierzchni zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) stosowanie dachów płaskich oraz dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 15-40°, a także dachów powłokowych wynikających z konstrukcji pokrycia dachowego;
- 8) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu lub szarości, w tym koloru czarnego;

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 usługowej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki zabudowy usługowej – 20 m;
- 3) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi, zlokalizowanej wzdłuż wydzielanych działek budowlanych, z tolerancją do 10°;
- 4) obowiązek zapewnienia dla każdej nowo wydzielonej działki bezpośredniego dostępu do drogi publicznej: bezpośrednio, poprzez drogi i dojazdy wewnętrzne lub w inny sposób przewidziany przepisami prawa;
- 5) 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/P** poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenów oznaczonych symbolami: **1KDD** i **3KDW** oraz od ul. Srebrzyńskiej i ul. Zagajnikowej, zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4US** i **5US** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji – budynki, budowle i obiekty sportu i rekreacji, usług turystycznych, terenowe urządzenia sportowe wraz z obiektami i budowlami towarzyszącymi do ich obsługi, takie jak boiska, korty, pola golfowe, tereny do jazdy konnej, place zabaw, siłownie na powietrzu, ścieżki zdrowia, plaże, polany piknikowe dla imprez plenerowych, itp., zieleń urządzonej, wody powierzchniowe;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające: dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, budynki gospodarcze i garaże, parkingi, stacje transformatorowe, przepompownie

ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia technicznego, zieleń towarzysząca.

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

- 1) zakaz realizacji jednopiętrowych, pojedynczych garaży wolno stojących;
- 2) zakaz budowy garaży w poziomie kondygnacji podziemnej;
- 3) wymóg zachowania istniejących cieków melioracji i urządzeń wodnych, z możliwością ich przebudowy i przełożenia, w przypadku kolizji z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym;
- 4) wymóg zapewnienia dostępu do istniejących cieków melioracji i urządzeń wodnych w celu zapewnienia ich konserwacji i bezpieczeństwa ich użytkowania.

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 usługowej – nie więcej niż 12,0 m oraz maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
  - b) dla zabudowy garażowej i gospodarczej – nie więcej niż 5,0 m;
- 2) maksymalną wysokość budowli, terenowych urządzeń sportowych, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy budowli lub obiekcie do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego – nie więcej niż 12,0 m;
- 3) maksymalna rzędna parteru – do 50 cm ponad terenem;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,05, maksymalna – 0,6;
- 5) maksymalny procent powierzchni zabudowy – nie więcej niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 85% powierzchni działki budowlanej;
- 7) stosowanie dachów płaskich, dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 15-40°, a także dachów powłokowych wynikających z konstrukcji pokrycia dachowego;
- 8) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu, szarości lub zieleni.

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

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki usługowej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki usługowej – 20 m;
- 3) nowe granice podziału na działki muszą być równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi, zlokalizowanej wzdłuż wydzielanych działek, z tolerancją do 10°;
- 4) obowiązek zapewnienia dla każdej nowo wydzielonej działki bezpośredniego dostępu do drogi publicznej: bezpośrednio, poprzez drogi i dojazdy wewnętrzne lub w inny sposób przewidziany przepisami prawa;
- 5) 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: **4US** i **5US** poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenu oznaczonego symbolem **2KDW**.

**§ 23. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6ZL** i **7ZL** plan ustala przeznaczenie podstawowe – lasy.

**2.** W zakresie zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji plan ustala obsługę komunikacyjną dla terenów oznaczonych symbolami: **6ZL** i **7ZL** poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenów oznaczonych symbolami odpowiednio:

- 1) **2KDW** – dla terenu oznaczonego symbolem **6ZL**;
- 2) **2KDW** i **3KDW** oraz od ul. Zagajnikowej, zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem – dla terenu oznaczonego symbolem **7ZL**.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, miejsca parkingowe, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia technicznego, zieleni urządzona, wody powierzchniowe.

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

- 1) maksymalną wysokość budowli, liczoną od 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%.

**§ 25. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2KDW** i **3KDW** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, miejsca parkingowe, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia technicznego, zieleni urządzona, wody powierzchniowe.

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

- 1) maksymalną wysokość budowli, liczoną od 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**

**§ 26.** 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 2020 r. poz. 293, poz. 471, poz. 782, poz. 1086 i poz. 1378) w następujący sposób:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: **2U**, **3U/P** i **4US** – w wysokości 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, nie nalicza się z uwagi na zachowanie dotychczasowego przeznaczenia.

§ 27. Wykonanie niniejszej uchwały powierza Burmistrzowi Konstantinowa Łódzkiego.

§ 28. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantinowa Łódzkiego przyjętego Uchwałą nr XII/135/07 Rady Miejskiej w Konstantinowie Łódzkim z dnia 27 września 2007 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 338 z dnia 2 listopada 2007 r., poz. 3038).

§ 29. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Konstantinowie Łódzkim.

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

Z up. BURMISTRZA  
Łukasz NAPIERALSKI  
Zastępca Burmistrza  
Konstantinowa Łódzkiego

Z-CIA KIEROWNIKA REFERATU  
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości

mgr Ewa Barchańska

KIEROWNIK REFERATU 21  
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości

mgr Monika Pawlik

Sprawdzono pod względem  
formainoprawnym

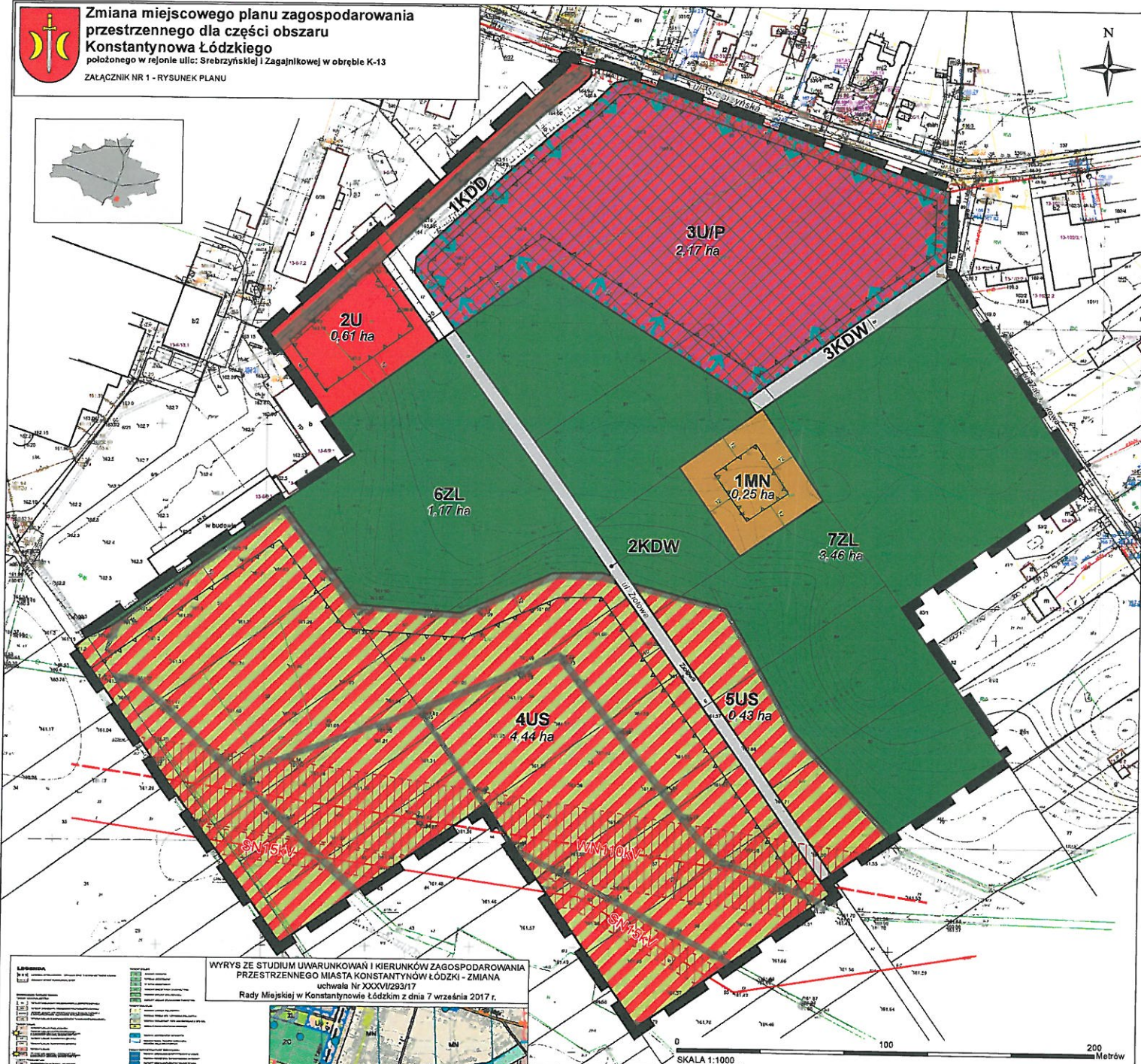
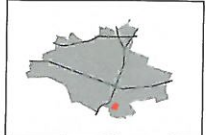
Konstantynów, Łódź, dnia .....  
Irena Gwiazda-Nowak.....

radca prawny  
i.d.-M-1184





**Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego**  
 położonego w rejonie ulic: Srebrzyńskiej i Zagajnikowej w obrębie K-13  
 ZAŁĄCZNIK NR 1 - RYSUNEK PLANU



**LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM 2017 r.**

	obszar zabudowy mieszkaniowej
	obszar zabudowy usługowej
	obszar zabudowy sportowej
	obszar zabudowy rekreacyjnej
	obszar zabudowy leśnej
	obszar zabudowy drogowo-transportowej
	obszar zabudowy zielonej
	obszar zabudowy wodnej
	obszar zabudowy technicznej
	obszar zabudowy energetycznej
	obszar zabudowy wodociągowej
	obszar zabudowy kanalizacyjnej
	obszar zabudowy technicznej
	obszar zabudowy energetycznej
	obszar zabudowy wodociągowej
	obszar zabudowy kanalizacyjnej
	obszar zabudowy technicznej
	obszar zabudowy energetycznej
	obszar zabudowy wodociągowej
	obszar zabudowy kanalizacyjnej

**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.**



**Legenda:**

**Obowiązujące ustalenia planu:**

- granice obszaru objętego planem, położone w obszarze głównego zabioru wód podziemnych oraz w granicach zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naziemnych w rejonie punktu lotniczego (EPL)
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczane linie zabudowy
- wskazane w wybranych miejscach wymiarowanie w metrach

**Symbole wyznaczonych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:**

- granice terenu pod budowę urządzeń wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - elektrowni fotowoltaicznych
- granice strefy ochronnej terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - elektrowni fotowoltaicznych
- strefy ochronne od sąsiedztwa linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN 110kV i średniego napięcia SN 15kV

**Oznaczenia informacyjne:**

- Napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN 110 kV
- średniego napięcia SN 15kV
- Sieci infrastruktury technicznej
- gazowa
- wodociągowa
- kanalizacyjna
- ciekły wodny, rurowy maloroczny

**SKALA 1:1000**

Z-CA KIEROWNIKA REFERATU  
 Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości

mgr Ewa Barthańska

KIEROWNIK REFERATU  
 Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości

mgr Monika Pawlik

Z up. BURMISTRZA

Łukasz NAPIERALSKI  
 Zastępca Burmistrza  
 Konstantynowa Łódzkiego



**Załącznik Nr 2 do Uchwały nr ..... / ..... / 2021  
Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim  
z dnia ..... 2021 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim  
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego  
planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego,  
położonego w rejonie ulic: Srebrzyńskiej i Zagajnikowej w obrębie K-13**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378, z 2021 r. poz. 11) Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkim, po zapoznaniu się z przedstawionymi uwagami, podtrzymuje stanowisko Burmistrza Konstancynowa Łódzkiego w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, położonego w rejonie ulic: Srebrzyńskiej i Zagajnikowej w obrębie K-13.

Zgodnie z art. 17 pkt. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 17.01.2017 r. – 07.02.2017 r. Uwagi do projektu planu można było złożyć w nieprzekraczalnym terminie do dnia 21.02.2017 r. W wyznaczonym terminie składania uwag do ww. projektu zmiany planu wpłynęła jedna uwaga. Uwaga została uwzględniona przez Burmistrza Konstancynowa Łódzkiego w całości. Uwzględnienie uwagi skutkowało wprowadzeniem zmian w treści uchwały i na załączniku nr 1, wymagających uzyskania zgody na wyłączeniu części terenu z produkcji leśnej oraz ponowienia procedury uzgodnień i wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu.

Plan został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 03.03.2020 r. do 24.03.2020 r. Uwagi do projektu planu można było złożyć w nieprzekraczalnym terminie do dnia 07.04.2020 r. Procedura wyłożenia została przerwana z uwagi na wprowadzenie stanu epidemii w związku z z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19.

Projekt zmiany planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16.06.2020 r. do 07.07.2020 r. Uwagi do projektu zmiany planu można było złożyć w nieprzekraczalnym terminie do dnia 21.07.2020 r. W wyznaczonym terminie składania uwag do ww. projektu zmiany planu wpłynęła jedna uwaga, złożona pismem przez osobę prawną w dniu 15 lipca 2020 r. Uwaga została uwzględniona przez Burmistrza Konstancynowa Łódzkiego w całości. Uwzględnienie uwagi skutkowało wprowadzeniem zmian w treści uchwały, wymagających ponowienia procedury wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu.

Projekt zmiany planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22.12.2020 r. do 12.01.2021 r. Uwagi do projektu zmiany planu można było złożyć w nieprzekraczalnym terminie do dnia 26.01.2021 r. W wyznaczonym terminie składania uwag do ww. projektu zmiany planu wpłynęło szesnaście jednobrzmiących uwag złożonych przez osoby fizyczne. Wszystkie uwagi zostały nieuwzględnione w całości:

1. Szesnaście jednobrzmiących uwag złożonych przez osoby fizyczne kolejno w dniach: 21.01.2021 r. (10 uwag), 22.01.2021 r. (2 uwagi) i 26.01.2021 r. (4 uwagi). Wszystkie nieuwzględnione uwagi dotyczyły wniosku o nie dokonywanie zmian w obowiązującym już planie miejscowym dla tego terenu, a zwłaszcza:

- 1) w przypadku terenów sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami 4US i 5US, wniosku o objęcie ich planem miejscowym jako tereny zielone, ze względu na swoje właściwości przyrodnicze i krajobrazowe, co najmniej zaś projekt planu winien ulec zmianie poprzez wyłączenie w zakresie przeznaczenia podstawowego tych terenów możliwości posadowienia na nich budynków, w zakresie zaś przeznaczenia uzupełniającego wyłączenie możliwości posadowienia garaży i budynków gospodarczych (§22 ust. 1 projektu planu miejscowego) i pozostanie przy dotychczasowym brzmieniu planu dla tych terenów (1US), określającym całkowity zakaz wznoszenia budynków (§22 pkt 3 obecnie obowiązującego planu miejscowego);
- 2) w przypadku terenów zabudowy usługowej, oznaczonych w na rysunku planu symbolem 2U, wniosku o pozostanie przy obecnie obowiązującym przeznaczeniu w planie - 2DZL, tj. terenów przeznaczonych pod zalesienie przy całkowitym wyłączeniu możliwości posadowienia na nich budynków.

#### Uzasadnienie:

*Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkim podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wnioskiem właściciela nieruchomości (teren 2U i fragment terenu 6ZL) zamierzającego zrealizować swoje przedsięwzięcie polegające na prowadzeniu w tym miejscu usług sportowo-rekreacyjnych. W uzasadnieniu wnioskodawca wyjaśnił, że planowana inwestycja będzie związana z prowadzoną przez przedsiębiorcę działalnością, polegającą m.in. na organizacji spotkań i zawodów modelarskich rangi Mistrzostw Polski Modeli Zdalnie Sterowanych. Wnioskowa inwestycja ma charakter prospołeczny, prorozwojowy, w szczególności dla dzieci i młodzieży. W sposób korzystny będzie wpływać na promocję aktywnego sposobu spędzania czasu przez mieszkańców oraz uruchomi w przedmiotowym obszarze inwestycje związane z urządzaniem i udostępnianiem otwartych terenów rekreacyjnych i wypoczynkowych. Projekt zmiany planu został sporządzony zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynów Łódzki przyjętym Uchwałą nr XXXVI/293/17 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 7 września 2017 r., przy uwzględnieniu występujących uwarunkowań urbanistycznych oraz wymogów formalnych i prawnych, a także potrzeb społecznych, w tym związanych z realizacją inwestycji celu publicznego. Ważono również zabezpieczenie interesów prywatnych i publicznych oraz aspekt równego traktowania poszczególnych właścicieli nieruchomości.*

#### *Teren 2U*

*Według Studium tereny wyznaczone w planie 2U i 6ZL zlokalizowane są na terenach oznaczonych w Studium symbolami U, PU i ZL o dominujących funkcjach odpowiednio: U - tereny usług, PU - produkcyjno-usługowe, ZL - tereny lasów. Są to tereny zlokalizowane w podmiejskiej strefie funkcjonalno-przestrzennej południowej (D2), obejmującej tereny pomiędzy planowaną drogą S-14, strefą doliny Neru (E2) i strefą doliny Łódki (E3), gdzie w ramach kierunków rozwoju dla wyznaczonych terenów U i P/U w rejonie ul. Srebrzyńskiej planuje się realizację funkcji usługowych i produkcyjno-usługowych. Dopuszczono realizację inwestycji celu publicznego, a także zabudowy jednorodzinnej jako funkcji towarzyszącej. Założeniem projektowym na tym obszarze jest kształtowanie atrakcyjnych terenów usługowych, spójnie powiązanych z istniejącą w sąsiedztwie zabudową usługowo-przemysłową oraz zabudową mieszkaniową jednorodziną położoną na północ od ul. Srebrzyńskiej, a także z terenami wypoczynkowymi i rekreacyjnymi dla mieszkańców miasta planowanymi wzdłuż doliny Neru. Projekt zmiany planu wyznacza w swoich granicach tereny lasów oraz tereny sportu i rekreacji. Uwzględniony wniosek właściciela działki i inwestora planowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego jest zgodny z kierunkami rozwoju*

przestrzennego określonymi w Studium dla przedmiotowego obszaru. W obrębie własności wnioskodawcy wyznaczono dwa tereny przeznaczeniowe - teren 2U i teren 6ZL. Większa część działki wnioskodawcy została przeznaczona zgodnie ze Studium oraz istniejącym drzewostanem na las. Mniejszy powierzchniowo fragment przedmiotowej działki na terenie 2U wymagał przeprowadzenia procedury w sprawie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Procedura ta zakończyła się zgodą na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.

Przyjęte rozwiązania projektowe zostały poprzedzone analizą uwarunkowań urbanistycznych oraz możliwych zagrożeń związanych z planowanymi zamianami funkcjonalno-przestrzennymi. Przeanalizowano uciążliwości, które mogą oddziaływać na otoczenie w związku z projektowanymi przeznaczeniami terenów. Zamierzeniem projektowym było wyważenie aspektów ekonomicznych, przyrodniczych i społecznych. 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.

#### *Tereny 4US i 5US*

Według Studium tereny wyznaczone w planie 4US i 5US zlokalizowane są na terenach oznaczonych w Studium symbolem UTS o dominującej funkcji - usługi turystyki i sportu. Założeniem jest kształtowanie na tym obszarze atrakcyjnych terenów wypoczynkowych i rekreacyjnych dla mieszkańców miasta. Są to tereny zlokalizowane w przyrodniczej strefie funkcjonalno-przestrzennej doliny Neru (E2), gdzie w ramach kierunków rozwoju dla wyznaczonych terenów UTS planuje się realizację funkcji usług turystyki i sportu oraz urządzeń i obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego i rekreacyjnego. Dopuszczono realizację ścieżek pieszych i rowerowych, elementów małej architektury, a także infrastruktury inwestycji celu publicznego. Ustalono także możliwość realizacji zabudowy kubaturowej przy ograniczeniu jej udziału powierzchniowego. Założeniem na tym obszarze jest kształtowanie atrakcyjnych terenów wypoczynkowych i rekreacyjnych dla mieszkańców miasta. Uwzględniony wniosek właściciela działki i inwestora planowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego jest zgodny z kierunkami rozwoju przestrzennego określonymi w Studium dla przedmiotowego obszaru. Przyczyni się również do aktywizacji procesów inwestycyjnych związanych z kształtowaniem atrakcyjnych terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, wyposażonych w infrastrukturę sportową i turystyczną oraz odpowiednią obsługą komunikacyjną.

Przyjęte rozwiązania projektowe zostały poprzedzone analizą uwarunkowań urbanistycznych oraz możliwych zagrożeń związanych z planowanymi zamianami funkcjonalno-przestrzennymi. Przeanalizowano uciążliwości, które mogą oddziaływać na otoczenie w związku z projektowanymi przeznaczeniami terenów. Zamierzeniem projektowym było wyważenie aspektów ekonomicznych, przyrodniczych i społecznych. 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.

Z up. BURMISTRZA

Łukasz MAPIERALSKI  
Zastępca Burmistrza  
Konstancjowa Łódzkiego

Z-CA KIEROWNIKA REFERATU

Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości

KIEROWNIK REFERATU

Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości

mgr Ewa Barczyńska

mgr Mariusz Pawlik



**Załącznik Nr 3 do Uchwały nr ..... / ..... / 2021  
Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim  
z dnia ..... 2021 r.**

**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 2020 r. poz. 293, poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378, z 2021 r. poz. 11), 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, 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,
- 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.

Z up. BURMISTRZA

Łukasz NAPIERAŁSKI  
Zastępca Burmistrza  
Konstancynowa Łódzkiego

Z-CA KIEROWNIKA REFERATU  
Gospodarki Przestrzecznej i Nieruchomości

mgr Ewa Barchańska

KIEROWNIK REFERATU  
Gospodarki Przestrzecznej i Nieruchomości

mgr Monika Pawlik



Załącznik Nr 4 do Uchwały nr ..... / ..... / 2021  
Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim  
z dnia ..... 2021 r.

**Dane przestrzenne tworzone dla planu**

Na podstawie art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378, z 2021 r. poz. 11) załącza się dane przestrzenne tworzone dla planu.

Z up. BURMISTRZA  
Łukasz MAPIERALSKI  
Zastępca Burmistrza  
Konstantynowa Łódzkiego

Z-CIA KIEROWNIKA REFERATU  
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości

*mgr Katarzyna Baruchańska*

KIEROWNIK REFERATU  
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości

*mgr Monika Pawlik*





**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH**  
UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU KONSTANTYNOWA ŁÓDZKIEGO.

Opracowanie:

Dorota Popławska

## 1. Cel prognozy

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717) wprowadziła obowiązek sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego<sup>1</sup> (art. 17 p. 5). Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w §11 mówi, że „prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zawierać w szczególności:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36,
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Zgodnie z nowymi regulacjami prawnymi, prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dołącza się wprawdzie do projektu planu, jednak **prognoza ta nie jest częścią integralną planu. Celem jej jest tylko informowanie Rady Gminy o spodziewanych skutkach ekonomicznych, jakie za sobą niesie określony zapis miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

---

<sup>1</sup> „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego .....sporządza prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem art. 36”

## **2. Podstawy formalne, prawne i merytoryczne oraz źródła danych**

### **2.1 Podstawa formalna sporządzenia prognozy**

Podstawą formalną sporządzenia prognozy jest uchwała Nr XII/94/15 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 17 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego w obszarze położonym w rejonie ulic: Srebrzyńskiej i Zagajnikowej w obrębie K-13, zatwierdzonego Uchwałą Nr XII/135/07 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 27 września 2007 r.

### **2.2 Podstawy prawne i merytoryczne prognozy**

Przy opracowaniu prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono uwarunkowania wynikające w szczególności z następujących aktów prawnych:

- 1) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020, poz. 293 i 1086).
- 2) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz.1587).
- 3) Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz.U. z 2019, poz. 712).
- 4) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r., poz.2204).
- 5) Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506, 1309).
- 6) Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 869).
- 7) Uchwała Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 24 października 2019 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.
- 8) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynów Łódzki, przyjęte uchwałą nr XXXVI/293/17 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 07 września 2017 r.

### **2.3. Źródła danych merytorycznych**

Podstawą sporządzenia niniejszej prognozy były następujące materiały źródłowe:

- 1) Wizja lokalna terenu objętego planem.
- 2) Projekt uchwały Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim w sprawie uchwalenia

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego.

- 3) Rysunek planu oraz struktura własności dla przedmiotowego terenu
- 4) *Sekocenbud*, Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych BCO, część II – obiekty inżynierskie, I kwartał 2019 r.

#### **2.4. Założenia istotne dla Prognozy**

Przy obliczaniu skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjęto następujące założenia:

- *Prognoza* sporządzana jest na okres 10 lat od uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- stawki podatkowe za nieruchomości w rozpatrywanym czasie nie ulegną zmianie i wynoszą na dzień sporządzenia *Prognozy*:

##### **1. od gruntów:**

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - **0,95 zł/m<sup>2</sup>** powierzchni;
- b) pozostałych – **0,50 zł/m<sup>2</sup>** powierzchni;

##### **2. od budynków lub ich części:**

- a) mieszkalnych – **0,81 zł/m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej;
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – **23,90 zł/m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej.

#### **3. Elementy składowe prognozy**

Nakłady i efekty wynikające z ustaleń planu ujawniają się zarówno w momencie jego uchwalenia, jak i w trakcie realizacji. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna obejmować nakłady i efekty z obydwu etapów. Powinna ona uwzględniać skutki bezpośrednie, to jest :

1. Rekompensaty w związku z art. 36 ust. 1 i 2<sup>2</sup>,

---

<sup>2</sup> „1. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2 żądać od gminy :1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części. 2. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1 może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia

2. Odszkodowania w związku z art. 36 ust. 3<sup>3</sup>,
3. Opłaty w związku z art. 36 ust. 4<sup>4</sup>, zwane rentą planistyczną, lub opłatami planistycznymi
4. Przychody z tytułu podatku od nieruchomości<sup>5</sup>,
5. Przychody ze zbycia nieruchomości komunalnych<sup>6</sup>,
6. Koszty realizacji infrastruktury technicznej<sup>6</sup>

### 3.1. Skutki z art. 36

Obciążenia gminy związane z negatywnymi skutkami wywołanymi uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa art. 36 ust. 1, 2 i 3 Ustawy. Dotyczy on przypadków:

- ograniczenia przez uchwalony plan lub uniemożliwienia korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób czy też zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem,
- obniżenia wartości nieruchomości.

Uchwalenie planu w zasadzie nigdy nie powoduje natychmiastowej niemożności wykorzystywania nieruchomości w sposób dotychczasowy. Przeciwnie, art. 35 ustawy wprost dopuszcza wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem. Zdarza się natomiast, że plan zmienia dotychczasowe przeznaczenie i wtedy zachodzi okoliczność, o której mowa w drugiej części przepisu art. 36 ust. 1. Najczęściej chodzi o wprowadzenie przeznaczenia (rezerwacji) terenu na cele publiczne. Wtedy gmina realizuje roszczenie poprzez wykup lub zamianę nieruchomości.

Spadek wartości nieruchomości może wystąpić w przypadku:

- ograniczeń w możliwościach korzystania z nieruchomości,
- lokalizacji na terenach sąsiednich (w tym także poza granicami planu) funkcji obniżającej atrakcyjność lokalizacji,

---

umowy zamiany roszczenia wygasają.”

<sup>3</sup> „Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zamianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty sprzedaje tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.”

<sup>4</sup> „Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel albo użytkownik wieczysty sprzedaje tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę, ustaloną w planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.”

Należy przy tym uwzględnić treść przypisu 2.

<sup>5</sup> „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zawierać w szczególności :

1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy... ;

<sup>6</sup> 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;

- zmiany przeznaczenia terenów na mniej dochodowe.

Wzrost wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4 występuje w przypadku:

- zmiany przeznaczenia terenów na bardziej dochodowe,
- lokalizacji na terenach sąsiednich korzystnej (np. prestiżowej) funkcji,
- wprowadzenia ustaleń gwarantujących zachowanie ładu przestrzennego.

Trudności w prognozowaniu skutków z art. 36 ust. 3 i 4 przysparza określenie skali i terminu wystąpienia sprzedaży nieruchomości. Skutki finansowe wywołane realizacją tych unormowań prawnych występują tylko w przypadku zbycia i to w ciągu 5 lat od daty uchwalenia planu. Można się spodziewać, że pokrzywdzeni spadkiem wartości nieruchomości zawsze wystąpią z roszczeniem o odszkodowanie, natomiast beneficjanci wzrostu wartości będą się starać uniknąć opłaty planistycznej poprzez odłożenie sprzedaży poza okres 5 lat lub dokonanie jej przed uchwaleniem planu, albo poprzez zastosowanie innej drogi prowadzącej do zmiany właściciela. Ta sytuacja pogłębia ustawową asymetrię pozycji gminy i właściciela prywatnego w przypadku zmiany wartości gruntu: gmina powinna być przygotowana na rekompensatę 100% spadku wartości, a partycypuje najwyżej w 30% wzrostu wartości nieruchomości.

### **3.2. Zbycie nieruchomości komunalnych**

Zbycie nieruchomości komunalnych na cele komercyjne stanowi ważną pozycję dochodową prognozy skutków finansowych uchwalenia planu. W wyniku uchwalenia planu na obszarze, który przedtem planu nie miał, ujawniają się walory komercyjne gruntów stanowiących własność gminy. Walory te są często potęgowane ze względu na ustalenia gwarantujące ład przestrzenny. W mniejszym stopniu dotyczy to także sytuacji zmiany planu.

### **3.3. Inwestycje w infrastrukturę**

Zgodnie z wspomnianym Rozporządzeniem jedną z pozycji prognozy są „wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy”. Prognoza skutków finansowych obejmuje inwestycje związane z publicznymi celami komunalnymi (ulice, ciągi spacerowe, uzbrojenie terenu i zieleń).

W przypadku uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną, czy urządzenia albo modernizacji drogi, gmina może pobrać opłatę adiacencką. Obowiązek uiszczenia opłaty adiacenckiej powstaje z chwilą, gdy właściciel lub użytkownik wieczysty uzyskuje faktyczną i prawną możliwość korzystania z nowych urządzeń infrastruktury technicznej. Wpływy z tytułu opłat adiacenckich,

podobnie jak i renty planistycznej stanowią mały procent w stosunku do poniesionych przez gminę nakładów. Z tego względu gminy często rezygnują z pobierania tych opłat, gdyż analizy wykazują, że koszty związane z ich naliczeniem, przy stosunkowo niskich przychodach, czynią te przedsięwzięcia nieopłacalnymi. Nie bez znaczenia jest przy tym fakt, że na wniosek właściciela opłaty te mogą być rozłożone na 10 lat.

### **3.4. Skutki ekonomiczne pośrednie**

Najistotniejszym skutkiem uchwalenia planu jest zwiększenie powierzchni pod zabudowę domów wielorodzinnych, jednorodzinnych oraz usług. Najważniejszy dla budżetu gminy skutek pośredni uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi wzrost podatku od nieruchomości w części dotyczącej budynków, w przypadku intensyfikacji zabudowy na terenie już zabudowanym. Szczególne znaczenie, ze względu na obowiązujące stawki, ma wzrost podatku od nieruchomości w przypadku realizacji nowej zabudowy komercyjnej.

## **4. Ogólna charakterystyka obszaru planu**

Konstantynów Łódzki jest miastem zlokalizowanym w województwie łódzkim, w powiecie pabianickim, wchodzi w skład aglomeracji łódzkiej. Miasto położone jest nad rzeką Ner, od wschodu graniczy z Łodzią, od zachodu z gminą Lutomiersk, od północy z gminą Aleksandrów Łódzki i od południa z gminą Pabianice.

Obszar objęty opracowaniem to teren zlokalizowany w południowej części miasta w rejonie ulic Srebrzyńskiej, Zagajnikowej i Ziółowej. Przedmiotowy teren leży w obrębie ewidencyjnym K-13. Powierzchnia planu wynosi około 13 ha.

Na terenie objętym opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego, zatwierdzony uchwałą nr XII/135/07 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 27 września 2007 roku.



Plan sytuacyjny (geoportalgminy.pl)



*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynów Łódzki*

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynów Łódzki* obszar opracowania położony jest w zespołach przeznaczeń terenów:

- U – tereny usług
- ZL – tereny lasów
- UTS – tereny usług turystyki i sportu
- P/U – tereny produkcyjno-usługowe
- M/N - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów w obszarze opracowania:

- a) teren oznaczony symbolem **1MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną**;
- b) teren **2U** przeznaczono pod **usługi**;
- c) przeznaczeniem terenu **3U/P** są **usługi**, a także **obiekty produkcyjne**;
- d) funkcją terenów **4US** i **5US** są **usługi sportu i rekreacji**;
- e) na obszarach **6ZL** i **7ZL** ustala się przeznaczenie podstawowe - **lasy**;
- f) tereny **1KDD**, **2KDW** oraz **3KDW** przeznaczono na **obsługę komunikacyjną**.

Szczegółowe zapisy dotyczące rodzajów i kategorii zagospodarowania terenów dla obszaru objętego planem znajdują się w projekcie uchwały.

## 5. Bilans terenów

### 5.1. Struktura własności

Powierzchnia opracowania wynosi przeszło 13 ha. Struktura własności dość równomiernie rozkłada się pomiędzy własność gminną (z przewagą 17%) oraz grunty prywatne.

Strukturę własności przedstawiono w poniższej tabeli:

*Tabela 1. Struktura własności*

Lp.	Własność	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia [%]
1	własność komunalna	80 240,00	58,65
2	własność prywatna	56 569,00	41,35
<b>Razem:</b>		<b>136 809,00</b>	<b>100,00</b>



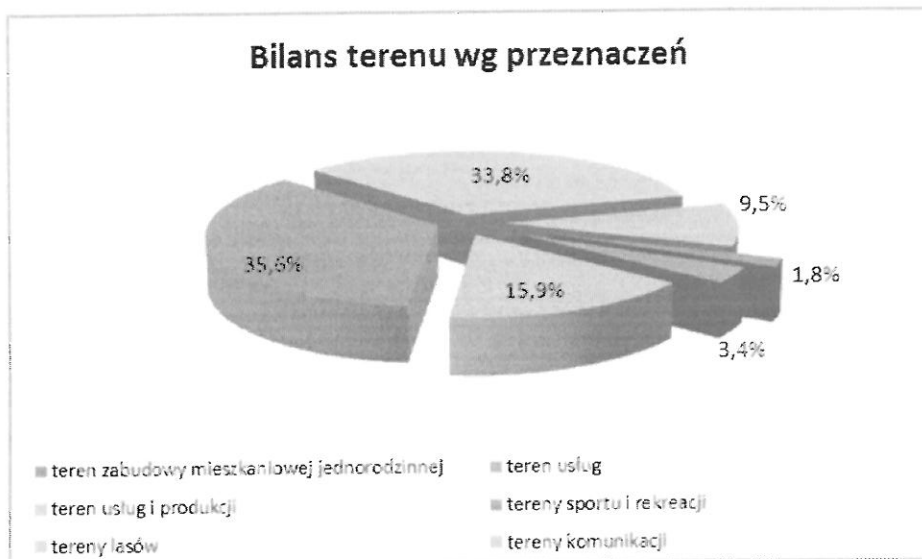
## 5.2 Bilans terenu wg przeznaczeń

Według projektu planu funkcją dominującą tego obszaru mają być tereny lasów oraz sportu i rekreacji, które razem stanowiąć będą blisko 70%. Usługi wraz z produkcją zajmą około 20%, obsługa komunikacyjna około 10%. Znikomą część (ok. 2%) stanowiąć ma zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Strukturę przeznaczeń obszaru opracowania przedstawiono poniżej w tabeli i na wykresie.

*Tabela 2. Struktura przeznaczeń terenu*

Lp.	Symbol	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia [%]
1	1MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2 523,00	1,84
2	2U	teren usług	4 696,00	3,43
3	3U/P	teren usług i produkcji	21 764,00	15,91
4	4US, 5US	tereny sportu i rekreacji	48 698,00	35,60
5	6ZL, 7ZL	tereny lasów	46 179,00	33,75
6	1KDD, 2KDW, 3KDW	tereny komunikacji	12 949,00	9,47
<b>Razem:</b>			<b>136 809,00</b>	<b>100,00</b>



## 6. Cele i założenia planu

Przystąpienie do opracowania zmiany planu obowiązującego ma na celu ustalenie przeznaczeń terenów oraz zasad ich zagospodarowania zgodnie z polityką zrównoważonego rozwoju. Podstawowym celem jest umożliwienie rozwoju zabudowy na terenach, na których obowiązujący plan ogranicza możliwości lokalizacji budynków. Jednocześnie nowe regulacje prawne określą zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zabezpieczą grunty pod przyszłe inwestycje drogowe, co pozwoli na wytyczenie sprawnej obsługi komunikacyjnej.

## 7. Prognoza skutków finansowych

### 7.1. Rekompensaty i odszkodowania z art. 36 ust. 1, 2 i 3.

W związku z uchwaleniem zmiany planu miejscowego nie nastąpi spadek wartości gruntów objętych opracowaniem.

Skutkiem nowych regulacji prawnych będzie natomiast przeznaczenie części nieruchomości prywatnych na inwestycje związane z komunikacją - budowa drogi dojazdowej 1KDD. Nastąpi wyłączenie gruntów przeznaczonych na realizację celów publicznych, które są w tym obszarze niezbędne i konieczne w interesie publicznym. W tej sytuacji Gmina zobowiązana jest ponieść konsekwencje finansowe związane z wykupem bądź przeprowadzeniem zamian gruntów pod przywołaną inwestycję. Dotyczy to **185 m<sup>2</sup>** gruntów będących własnością prywatną.

Przyjmując średnią cenę wykupu nieruchomości pod cele publiczne na poziomie 91,32 zł/m<sup>2</sup>, koszty które będzie musiała ponieść Gmina osiągną około **17 tys.zł** (Tabela 3).

*Tabela 3. Prognozowane koszty związane z wykupem terenów pod cele publiczne*

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Teren rezerwacji na cele publiczne [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jednostkowa cena wykupu gruntów [zł/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Koszt wykupu terenów [tys.zł]</b>
<b>1KDD</b>	185,00	91,32	<b>16,89</b>

#### **7.2. Opłaty z art. 36 ust. 4**

Przyjęto 30% stawkę służącą do naliczania opłaty z tytułu wzrostu wartości dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2U, 3U/P oraz 4US. Dla pozostałych terenów stawki procentowej nie nalicza się.

Podstawą naliczenia opłaty planistycznej jest wzrost wartości gruntów na skutek uchwalenia planu miejscowego. Niniejszy plan wnosi zmiany przede wszystkim w przeznaczeniu terenów 2U i 3U/P. W obydwu przypadkach w miejsce dotychczas obowiązującej funkcji sportowo-rekreacyjnej (Us) oraz zieleni naturalnej (DZL) wprowadza się zabudowę usługową i usługowo-produkcyjną. Zmiana ta przyniesie wzrost wartości gruntów dla tych terenów.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości dla ustalenia renty planistycznej wartość nieruchomości określa się uwzględniając jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu miejscowego oraz jej przeznaczenie po uchwaleniu planu. Ponadto, warunkiem powstania obowiązku naliczenia renty planistycznej jest sprzedaż nieruchomości przed upływem 5 lat od uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego.

Szacowanie i ustalenie wysokości opłaty planistycznej będzie przedmiotem późniejszych postępowań i procedur.

W niniejszym opracowaniu podjęto jednak próbę obliczenia potencjalnych przychodów z tytułu wzrostu wartości gruntów na obszarze planu dla terenów pod zabudowę usługową 2U, które stanowią własność prywatną. Teren 3U/P w całości należy do gminy, w tym przypadku zatem nie prognozuje się wpływów z opłaty planistycznej.

Przyjęto następujące założenia:

- Średnia cena jednostkowa uzyskiwana na rynku lokalnym za nieruchomości podobne i o podobnym przeznaczeniu wynosi odpowiednio:
  - 68,90 zł/m<sup>2</sup> – tereny sportowo-rekreacyjne oraz zieleń;
  - 211,04 zł/m<sup>2</sup> – pod zabudowę usługową
- Obliczenia przeprowadzono dla wariantu 100% sprzedaży przedmiotowych gruntów w terminie 5 lat od uchwalenia planu.

Wyniki obliczeń zawiera poniższa tabela.

*Tabela 4. Prognozowane przychody z tytułu opłaty planistycznej*

Symbol terenu	Dotychczasowe przeznaczenie gruntów	Planowane przeznaczenie gruntów	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Jednostkowy wzrost wartości gruntów [zł/m <sup>2</sup> ]	Stawka procentowa	Opłata planistyczna [tys.zł]
2U	usługi sportu i rekreacji, zieleń, las	zabudowa usługowa	3 464,00	142,14	20%	98,47

### 7.3. Przychód ze zbycia nieruchomości komunalnych

Obszar opracowania obejmuje tereny komunalne, które będą mogły w przyszłości stanowić ofertę sprzedaży. Są to grunty przeznaczone w planie pod funkcję usługową i usługowo-produkcyjną, a także tereny sportowo-rekreacyjne. Ze względu na wyższe walory komercyjne łatwiej zbywalne będą nieruchomości z przeznaczeniem pod zabudowę usługową oraz produkcyjną.

Zbadano rynek nieruchomości miasta. Przeanalizowano ceny gruntów będących przedmiotem obrotu na rynku w ciągu ostatnich paru lat. Ceny te osiągają poziom: 150 zł/m<sup>2</sup> cena minimalna - 250 zł/m<sup>2</sup> cena maksymalna. Duże rozbieżności cen podyktowane są lokalizacją, zróżnicowaniem wielkości działek oraz zakresem możliwości ich zagospodarowania.

Na podstawie badania cen nieruchomości o podobnym przeznaczeniu ustalono średnią cenę jednostkową, jaką mogłaby uzyskać gmina za sprzedaż w tym obszarze miasta gruntów pod funkcję usługową.

Poniższa tabela zawiera przybliżone potencjalne zyski w wariancie 100% zbycia gruntów pod działalność usługową i produkcyjną.

*Tabela 5. Prognozowane przychody ze sprzedaży gruntów komunalnych i podatku od czynności cywilno-prawnych*

Lp	Teren	Przeznaczenie gruntów	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Przychód [tys.zł]
1	2U	teren zabudowy usługowej	1 232,00	211,04	260,00
2	3U/P	teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych	21 764,00	211,04	4 593,07
3	Suma:		<b>22 996,00</b>		<b>4 853,08</b>
4	Podatek PCC				97,06
<b>Razem (poz. 3 + 4):</b>					<b>4 950,14</b>

#### 7.4. Przychód z podatku od nieruchomości

Realizacja zagospodarowania terenów objętych planem wpłynie na rozwój zabudowy usługowej oraz produkcyjnej. Trudno na dzień dzisiejszy przewidzieć w jakim tempie teren zagęści się nowymi obiektami. Ciężko także określić jaką skalę osiągną przyszłe inwestycje usługowe. Zapisy mpzp wskazują jedynie możliwości zagospodarowania poszczególnych terenów.

Sukcesywnie, w miarę realizacji zamierzeń zawartych w planie, Gmina może spodziewać się wpływu do budżetu opłat z tytułu podatków od nieruchomości. Opłaty te, co warto również zauważyć, będą miały charakter cykliczny i wnoszone będą do budżetu Gminy regularnie. Skala wzrostu tych przychodów trudna jest do oszacowania na etapie sporządzania planu miejscowego. Dopiero projekt inwestycji mógłby stanowić źródło szerszej wiedzy na ten temat i podstawę do policzenia potencjalnych zysków ze wzrostu przychodów z podatków od nieruchomości.

Przy obliczaniu skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy przyjąć jednostkowe stawki podatków obowiązujące na dzień sporządzenia niniejszego opracowania:

- od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – **0,95 zł/m<sup>2</sup>** powierzchni;
- od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – **23,90 zł/m<sup>2</sup>**;
- od budowli – 2% ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 oraz ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Poniższa tabela przedstawia potencjalny wzrost przychodów z podatków od nieruchomości gruntowych przy założeniu 100% sprzedaży gruntów miejskich.

Trudniej byłoby wskazać uzasadnienie dla konkretnych wariantów obliczeń wpływów z tytułu podatków od powierzchni użytkowej, stąd też odstąpiono od tego na etapie sporządzenia *Prognozy*.

**Tabela 6.** Prognozowane przychody z tytułu podatków od nieruchomości – grunty

Podatek od gruntów	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Stawka podatkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Przychód [tys.zł]
związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej	22 996,00	0,95	<b>21,85</b>

### 7.5. Koszty realizacji publicznych celów komunalnych

W §14 projektu uchwały wskazano obszary celu publicznego. Należy do nich budowa drogi klasy dojazdowej 1KDD. Realizacja wydaje się konieczna dla sprawniejszej obsługi obszaru oraz dla uruchomienia nowych terenów inwestycyjnych. Będzie również wymagała uregulowań prawno-własnościowych.

Łączną kwotę wraz z wykupem gruntów (rozdział 7.1) prognozuje się na poziomie około **486 tys.zł.**

**Tabela 7. Wydatki związane z realizacją publicznych celów komunalnych – inwestycje drogowe**

<b>Lp</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>1KDD</b>
1	Powierzchnia drogi do realizacji [m <sup>2</sup> ]	1 846,00
2	Cena jednostkowa realizacji [zł/m <sup>2</sup> ]	254,00
3	Koszt realizacji [tys.zł]	468,88
4	Koszty wykupu terenu [tys.zł]	16,89
<b>Suma (poz. 3 + 4):</b>		<b>485,78</b>

W wydatkach na realizację publicznych celów komunalnych należy również uwzględnić koszty budowy infrastruktury technicznej. Jednakże dopiero na podstawie projektu można ocenić rzeczywiste lub choćby przybliżone koszty inwestycji. Na etapie sporządzenia *Prognozy* nie są znane projekty, ani też żadne koncepcje rozbudowy infrastruktury technicznej. Trudno w tej sytuacji szacować np. liczbę przyłączy, studzienek kanalizacyjnych, średnice rur sieci wodno-kanalizacyjnych.

## 8. Wnioski

Uchwalenie niniejszego planu ma na celu stworzenie nowych uregulowań prawnych, które pozwolą na zaktywizowanie właściwych procesów inwestycyjnych w tym fragmencie miasta. Jednym z głównych celów opracowania jest umożliwienie rozwoju zabudowy na terenach, na których obowiązujące przepisy tego nie dopuszczają. Jednocześnie zapisy planu pozwolą na zorganizowanie sprawnej obsługi komunikacyjnej. Koszty tych inwestycji, znaczące, zwłaszcza w pierwszym etapie, wydają się być konieczne w interesie publicznym. Nowe rozwiązania usprawnią komunikację nie tylko w obrębie planu lecz również stworzą powiązania ze strefami sąsiednimi.

W obszarze opracowania gmina dysponuje gruntami, które po uchwaleniu planu miejscowego zostaną sprzedane, a zyski ze sprzedaży – **około 5 mln.zł** – pokryją poniesione koszty inwestycji miejskich w tym obszarze.

Na skutek zmian zawartych w planie Gmina może spodziewać się stałych, rosnących w miarę realizacji zabudowy, opłat z tytułu podatków od nieruchomości. Ich wartość końcowa zostanie osiągnięta dopiero po zrealizowaniu wszystkich inwestycji i zagospodarowaniu tych terenów w 100%.

Nie bez znaczenia dla budżetu Gminy jest również zmiana przeznaczenia niektórych nieruchomości na bardziej dochodowe, a co za tym idzie wpływ do kasy miejskiej opłat z tytułu wzrostu wartości gruntów.

Niniejszego opracowania nie należy traktować jako wyceny inwestycji ani wyceny wartości nieruchomości. Wartości zamieszczone w opracowaniu są wartościami przybliżonymi orientacyjnymi i nie można ich wykorzystać jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych.

