

**UCHWAŁA NR ..... / ..... / 23  
RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM  
z dnia ..... 2023 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747) oraz w związku z Uchwałą nr XXVII/235/20 Rady Miejskiej w Konstąntynowie Łódzkim z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstąntynowa Łódzkiego stwierdzając, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstąntynów Łódzki, która została przyjęta Uchwałą nr XXXVI/293/17 Rady Miejskiej w Konstąntynowie Łódzkim z dnia 7 września 2017 r., **Rada Miejska w Konstąntynowie Łódzkim uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1. Uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstąntynowa Łódzkiego, zwaną dalej "planem miejscowym".**

**2. Przedmiotem uchwały są ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstąntynowa Łódzkiego przy Placu Wolności, w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.**

**3. Integralną część uchwały stanowi załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000, zwany dalej "rysunkiem planu miejscowego".**

**4. Załącznikami do uchwały są:**

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Konstąntynowie Łódzkim o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Konstąntynowie Łódzkim o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 2. 1. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o:**

- 1) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć dachy o maksymalnym nachyleniu – 12<sup>0</sup>;

- 2) „**głównej połaci dachu**” – należy przez to rozumieć płaszczyzny pokrycia dachu z wyłączeniem: facjat, lukarn, wolich oczu, wieżyczek, zadaszeń nad wejściami oraz otwartymi przynajmniej z dwóch stron płaszczyznami budynków;
- 3) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem:
  - a) wykuszy, pilastrów, ryzalitów, ganków i balkonów na maksymalną odległość – 1,5 m,
  - b) wejściowych do budynku schodów i pochylni na dowolną odległość;
- 4) „**obowiązującej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu że rzut elewacji budynku na obowiązującą linię zabudowy musi się pokrywać z jej zewnętrznym oznaczeniem na długości minimum – 70%, natomiast pozostała jej część może zostać wycofana i ukształtowana w sposób dowolny;
- 5) „**przeznaczeniu terenu**” – należy przez to rozumieć funkcję lub funkcje zabudowy, a także sposób lub sposoby zagospodarowania działek oraz rodzaj lub rodzaje działalności dopuszczone na danym terenie;
- 6) „**terenie**” – należy przez to rozumieć ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu miejscowego oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;
- 7) „**usłudze uciążliwej**” – należy przez to rozumieć działalności usługowe zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 8) „**uzupełniającym sposobie zabudowy i zagospodarowania**” – należy przez to rozumieć sposoby zabudowy i zagospodarowania jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenu na poszczególnych działkach, dopuszcza się ponadto realizację na działkach odrębnych:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc do parkowania, w odniesieniu do których nie ma zastosowania minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) zieleni urządzonej,
  - c) łączny udział działek, o których mowa w lit. a, b nie może przekraczać – 30% powierzchni terenu.

**2. W odniesieniu do innych określeń użytych w niniejszej uchwale, a nie ujętych w §2 ust. 1, należy stosować definicje zgodnie z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.**

**§ 3. 1. Obowiązujące ustalenia planu miejscowego zawarte na rysunku planu miejscowego:**

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) punkt zmiany typu linii zabudowy;

- 6) U-MW – teren zabudowy usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 7) KPR – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej „B”.

## **2. Elementy rysunku planu miejscowego wynikające z przepisów odrębnych oraz o charakterze informacyjnym:**

- 1) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat);
- 2) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat);
- 3) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat);
- 4) cały obszar mpzp – Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka.

## **Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE**

**§ 4. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale 1 "Przepisy ogólne" §3 ust. 1 pkt 6 ÷ 7 oraz w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" §5 ÷ §6 uchwały.**

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawarte są w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" §5 ÷ §6 uchwały.**

### **3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizowania usług, których działalność może powodować uciążliwość – przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnych z przepisami odrębnymi poza działkę, do której inwestor posiada prawo do dysponowania;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem na terenie U-MW ustala się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) dopuszcza się realizację innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej – 100 kW.

**4. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z rozdziałem 2 "Ustalenia ogólne" oraz rozdziałem 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.**

**5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:**

- 1) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym strefę ochrony konserwatorskiej „B” historycznego układu urbanistycznego miasta Konstaktynowa Łódzkiego, ustalenia w jej granicach są zgodne z rozdziałem 2 "Ustalenia ogólne" oraz rozdziałem 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały;
- 2) na obszarze planu miejscowego nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

**6. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak terenów przestrzeni publicznych, zgodnych z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

**7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) w granicach planu miejscowego znajdują się obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
  - a) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat),
  - b) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat),
  - c) w ich zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach planu miejscowego znajduje się obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat);
- 3) na obszarze planu miejscowego nie występują:
  - a) tereny i obszary górnicze zgodne z przepisami odrębnymi,
  - b) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) na obszarze planu miejscowego nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

**8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) na obszarze planu miejscowego nie ustala się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości;
- 2) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
  - a) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 5 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2 m,
  - c) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie – 80<sup>0</sup> ÷ 100<sup>0</sup>.

**9. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) obsługa komunikacyjna działek z:
  - a) ul. Plac Wolności, znajdującej się poza granicami planu miejscowego,
  - b) działki nr 10-100/6, znajdującej się poza granicami planu miejscowego,
  - c) możliwych do wydzielenia dojazdów w granicach terenu;
- 2) w zakresie powiązania układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:

- a) utrzymuje się powiązanie terenu komunikacji pieszo-rowerowej **2.KPR**:
  - w ciągu projektowanego ciągu pieszo-rowerowego na działce nr 10-99/3,
  - z projektowaną drogą publiczną klasy dojazdowej na działce nr 10-100/6,
- b) zachowuje się powiązanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym - w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych zgodne z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodne z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan miejscowy ustala realizację zasilania w średnie i niskie napięcie w wykonaniu kablowym;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz plan miejscowy ustala realizację zasilania:
  - a) z sieci gazowej,
  - b) ze zbiorników indywidualnych na gaz płynny;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną plan miejscowy ustala:
  - a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną,
  - b) uwzględnienie przepisów odrębnych w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa łódzkiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 9) obsługa telekomunikacyjna zgodna z przepisami odrębnymi;
- 10) utrzymanie czystości i porządku w gminie zgodne z przepisami odrębnymi.

**10. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

### **Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 5. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego 1.U-MW ustala się przeznaczenie pod:**

- 1) zabudowę usługową;
- 2) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) wiaty parkingowe i na czasowe gromadzenie komunalnych odpadów stałych,
  - b) dojścia i dojazdy,
  - c) miejsca do parkowania,

- d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - e) zieleń urządzona;
- 2) ustalona obowiązująca linia zabudowy odnosi się wyłącznie do pierwszego rzędu budynków przewidzianych i możliwych do realizacji w granicach działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynków usługowych, usługowych z lokalami mieszkalnymi, mieszkalnych, mieszkalnych z lokalami usługowymi w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B”:  
2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
  - b) budynków usługowych, usługowych z lokalami mieszkalnymi, mieszkalnych, mieszkalnych z lokalami usługowymi poza strefą ochrony konserwatorskiej „B”:
    - z dachami płaskimi i jednospadowymi: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
    - z dachami dwuspadowymi i wielospadowymi: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m,
  - c) innej – 6 m;
- 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
- a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,2,
  - b) maksymalna kondygnacji nadziemnych i podziemnych – 1,7,
  - c) minimalna – 0,4;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 30%;
- 7) geometria głównych połaci dachów:
- a) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” – dachy dwuspadowe o nachyleniu –  $25^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
  - b) poza strefą ochrony konserwatorskiej „B” – dachy:
    - płaskie,
    - jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu –  $25^{\circ} \div 45^{\circ}$ ;
- 8) pokrycie głównych połaci dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych w formie:
- a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
  - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
- 9) zakaz stosowania do pokrycia dachów oraz pionowych przegród wiat:
- a) płyt z tworzyw sztucznych o profilu falistym i trapezowym,
  - b) blachy:
    - o profilu falistym i trapezowym,
    - gładkiej wyłącznie ocynkowanej,
  - c) siatki wyłącznie ocynkowanej,
  - d) płyt OSB;

10) zakaz stosowania do pokrycia elewacji:

- a) płyt z tworzyw sztucznych o profilu falistym i trapezowym,
- b) blachy:
  - o profilu falistym i trapezowym w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B”,
  - gładkiej wyłącznie ocynkowanej,
- c) siatki wyłącznie ocynkowanej,
- d) płyt OSB;

11) kolorystyka głównych połaci dachów w tonacji: czerwieni, brązu, szarości i czerni;

12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- a) 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
- b) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki,
- c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług gastronomii,
- d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług innych,
- e) minimalna liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową poza strefami zamieszkania i strefami ruchu:
  - 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc do parkowania wynikających z pkt 11 lit. a)-d) wynosi 6-15,
  - 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc do parkowania wynikających z pkt 11 lit. a)-d) wynosi 16-40,
  - 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc do parkowania wynikających z pkt 11 lit. a)-d) wynosi 41-100,
  - 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba miejsca do parkowania wynikających z pkt 11 lit. a)-d) wynosi więcej niż 100,
- f) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana,
- g) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
  - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu, w tym pod wiatami,
  - garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego, usługowego z lokalami mieszkalnymi, mieszkalnego, mieszkalnego z lokalami usługowymi,
  - garaży podziemnych.

### **3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 45 m.

**4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 3000 m<sup>2</sup>.**

**5. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:**

- 1) zakaz lokalizowania usług:
  - a) uciążliwych,
  - b) związanych z gospodarowaniem odpadami i magazynowaniem odpadów,
  - c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyłączeniem produkcji wyrobów jubilerskich,
  - d) handlu hurtowego,
  - e) handlu opałem i magazynowania opału,
  - f) warsztatów i myjni samochodowych,
  - g) stacji kontroli pojazdów,
  - h) stacji paliw,
  - i) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,
  - j) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn.

**§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego 2.KPR ustala się przeznaczenie pod komunikację pieszo-rowerową.**

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) zieleni urządzona;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalna wysokość budowli – 6 m.

**3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: szerokość ciągu pieszo-rowerowego w liniach rozgraniczających – 5 m.**

### **Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 7. Ustala stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości – 30%.**

**§ 8. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantynowa Łódzkiego, przyjętego Uchwałą nr XXXVI/291/2017 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 7 września 2017 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 28 września 2017 r., poz. 4122).**

**§ 9. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Konstantyna Łódzkiego.**

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

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

BURMISTRZ  
KONSTANTYNÓWA ŁÓDZKIEGO

*Robert Jakubowski*

Z-CA KIEROWNIKA REFERATU  
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości

*mgr Ewa Barchańska*

KIEROWNIK REFERATU  
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości

*mgr Monika Jurek*

Sekretarz Miasta

*Dorota Tyszka*

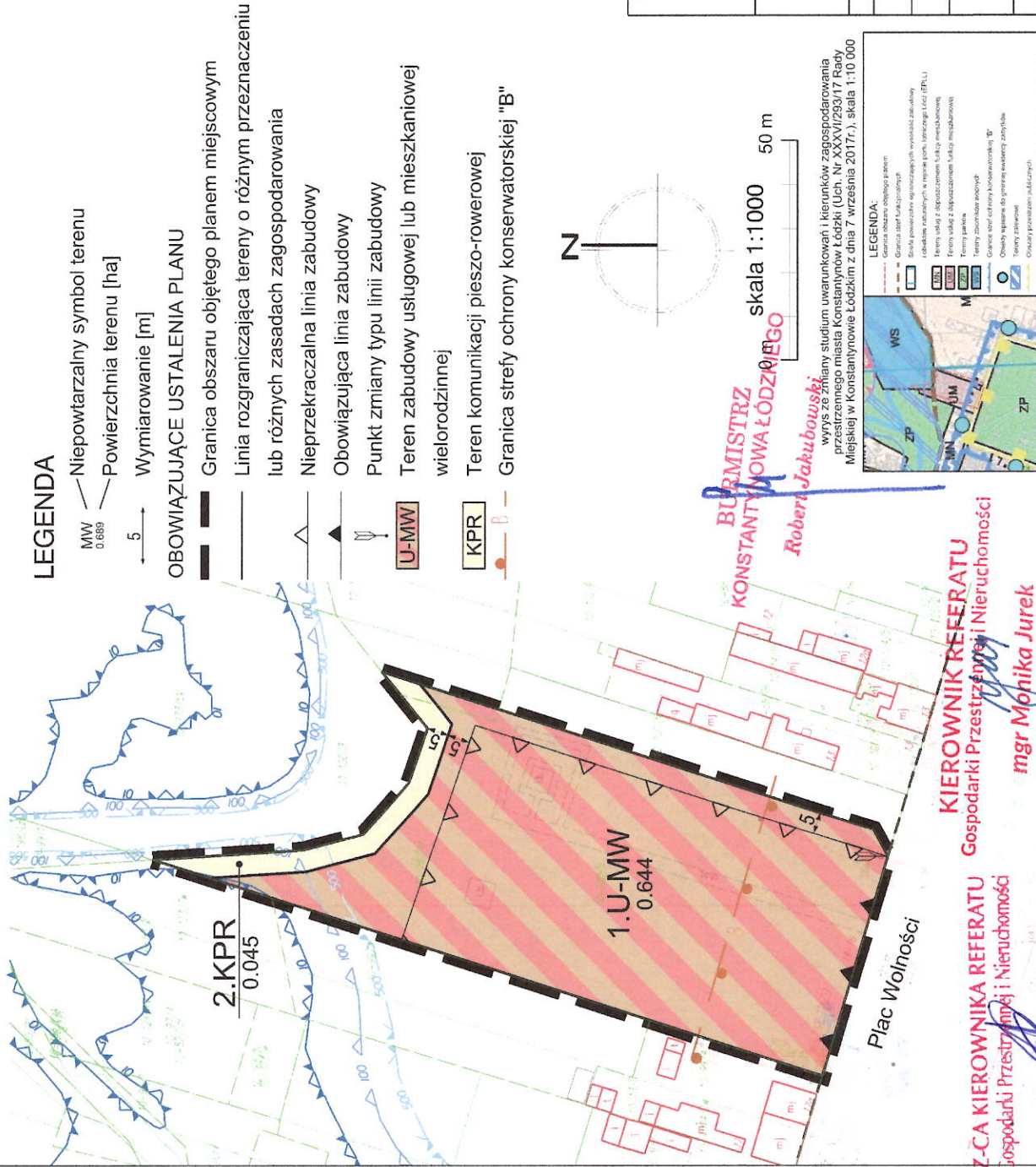
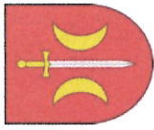
Sprawdzono pod względem  
formalnoprawnym

RADCA PRAWNY

*Marcin Grabowski*

Konstantynów Łódzki, dn. .... 9D-M-1564

# Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego



## LEGENDA

- MW 0.689 — Niepowtarzalny symbol terenu
- 5 — Powierzchnia terenu [ha]
- 5 — Wymiarowanie [m]

## OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Obowiązująca linia zabudowy
- Punkt zmiany typu linii zabudowy
- Teren zabudowy usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej
- KPR
- B — Granica strefy ochrony konserwatorskiej "B"

## ELEMENTY PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

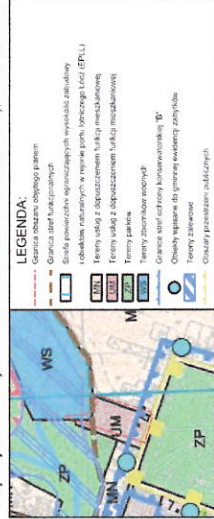
- Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat)
- Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat)
- Granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat)
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka



skala 1:1000

50 m

**BURMISTRZ**  
**KONSTANTYNOWA ŁÓDZKIEGO**  
*Robert Jakubowski*



### LEGENDA:

- Granica obszaru objętego planem
- Granica powiatu łódzkiego
- Granice poszczególnych obszarów wyznaczonego zabudowy
- Obszary wyznaczone w ramach planu miejscowego (LUCI i PULI)
- Elementy składowe z doposażeniem funkcji mieszkalniowej
- Elementy składowe
- Elementy składowe
- Elementy składowe
- Elementy składowe
- Elementy składowe
- Elementy składowe
- Elementy składowe

**KIEROWNIK REFERATU**  
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości  
*mgr Monika Jurek*

**Z-CIA KIEROWNIKA REFERATU**  
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości  
*mgr Ewa Bruchalska*

LIDER KONSORCJUM	ul. Strzegomska 42/14 01-644 Łódź Kontakt: 781 065 635 email: k2.k.matusiak@gmail.com NIP 832 190 55 86 REGON 36187 5055
UCZESTNIK KONSORCJUM	<b>K2 Katarzyna Matusiak</b> ul. Strzegomska 42 / 14, 02-581, Wrocław, Polska www.geoplan.com.pl, email: info@geoplan.com.pl www.geoplan.com.pl, tel: 71 322 22 22 NIP: 888 103 02 00, REG. COŚN: 022773814
INWESTOR:	Gmina Konstantynów Łódzki, 95-050 Konstantynów Łódzki, ul. Zgierska 2
TEMAT:	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego
RYSunEK:	Rysunek planu, Załącznik nr 1 do Uchwały Nr .../22 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia ... 2022 r.
ZESPÓŁ AUTORSKI:	mgr inż. Adrian Luska - nr upr. Z-381/KW/24/7/2014 - główny projektant mgr inż. Katarzyna Matusiak - projektant mgr inż. Ewa Smolińska - projektant mgr inż. Magdalena sieczka - as projektanta
SKALA:	1:1000
DATA:	czerwiec 2022 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim  
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego**

Rada Miejska w Konstancynie Łódzkim, działając na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747), postanawia nie uwzględnić następujących uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Lp.	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi
1	2	3	4	5	6
<b>PIERWSZE WYŁOŻENIE</b>					
1.1.	Osoba fizyczna	Wniesiono o wykreślenie zapisów ustalających maksymalne dopuszczalne normy hałasu (Rozdział 2, § 4, punkt 3, podpunkt 3) i utrzymanie dla terenu objętego projektem dotychczasowego statusu terenów chronionych akustycznie.	Dz. nr 100/5	<b>1.U-MW:</b> teren zabudowy usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej  <b>2.KPR:</b> teren komunikacji pieszo-rowerowej	Przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazuje się, które tereny należą do poszczególnych rodzajów terenów, dla których przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska określają dopuszczalne poziomy hałasu. W tym przypadku dla terenu U-MW wskazane zostały normy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych. W związku z powyższym teren ten jest terenem chronionym akustycznie, zmianie uległa natomiast kwalifikacja terenu, a tym samym dopuszczone normy hałasu w stosunku do planu obowiązującego (Uchwała nr XXXVI/291/17 z dnia 7 września 2017 r.). Uwzględniając zasadę równego traktowania mieszkańców, standardy akustyczne dla terenu U-MN zostały ustalone analogicznie jak dla sąsiednich nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze Konstancynowa Łódzkiego pn. „Plac Wolności” (Uchwała nr L/524/10 z dnia 25 marca 2010 r.), które również przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

					<p>W obecnym kształcie projekt planu został poddany skutecznemu opiniowaniu i uzgadnianiu w niezbędnym zakresie, co potwierdza zasadność przyjętego rozwiązania z formalnego punktu widzenia.</p>
1.2.		<p>Wniesiono o doprecyzowanie zapisów w rozdziale 1, §2, punkt 1, podpunkt 7 oraz w rozdziale 3, §5, punkt 5, podpunkt 1a w zakresie definicji usług uciążliwych oraz zakazu lokalizowania usług uciążliwych.</p> <p>Prośba o wyjaśnienie czy urządzenie w godzinach nocnych cyklicznych, zorganizowanych imprez klubowych i tanecznych, w których uczestniczy kilkaset osób stanowi usługę uciążliwą.</p>			<p>Definicja usług uciążliwych jest jasna i nie wymaga doprecyzowania. Odwołuje się ona do przepisów wykonawczych do ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, tj. rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Rozporządzenie to zawiera katalog przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które to zgodnie z dalszymi ustaleniami planu są zakazane.</p> <p>Odnosząc się do drugiej części uwagi wyjaśniam, że urządzenie w godzinach nocnych cyklicznych, zorganizowanych imprez klubowych i tanecznych, w świetle przytoczonej definicji nie stanowi usługi uciążliwej.</p> <p>Przedmiotowa nieruchomości w planie dotychczas obowiązującym przeznaczona było pod szeroko rozumiane usługi, z wyłączeniem jedynie usług znacząco oddziałujących na środowisko. Podobnie sąsiednie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze Konstaktynowa Łódzkiego pn. „Plac Wolności” (Uchwała nr L/524/10 z dnia 25 marca 2010 r.). Uwzględniając zasadę równego traktowania mieszkańców nie wprowadza się ograniczeń co do lokalizowania usług gastronomicznych, czy rozrywkowych. Ich uciążliwość to kwestie organizacyjne oraz kwestie przestrzegania norm, w tym tych dotyczących hałasu oraz przestrzegania ciszy nocnej, która nie może być regulowana ustaleniami planu miejscowego.</p>
2.1.	Osoba fizyczna	Wniesiono o dopisanie w §5 ust. 2 pkt 1 „uzupełniają	Dz. nr 100/5	<b>1.U-MW:</b> teren zabudowy usługowej lub	Z uwagi na częściowe położenie terenu w strefie B ochrony konserwatorskiej, a także otwarty jego charakter od strony

		<p>sposób zabudowy i zagospodarowania" zapisu pozwalającego na wybudowanie na terenie działki budynków gospodarczych umożliwiających przechowywanie narzędzi i sprzętu niezbędnych do prowadzenia bieżących prac porządkowych na terenie posesji.</p>		<p>mieszkaniowej wielorodzinnej</p>	<p>projektowanego terenu komunikacji pieszo-rowerowej oraz zbiornika retencyjnego, nie uwzględnia się uwagi. Budynki gospodarcze często charakteryzują się niskimi walorami architektonicznymi i estetycznymi, co negatywnie wpływa na odbiór otoczenia. Ustalenia planu miejscowego umożliwiają realizację pomieszczeń gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub usługowego.</p>
<p>2.2.</p>		<p>Wniesiono o zmianę ustalonej obowiązującej linii zabudowy na linię nieprzekraczalną.</p>			<p>Ustalona obowiązująca linia zabudowy wynika z położenia frontowej części działki w strefie ochrony konserwatorskiej, co warunkuje konieczność nawiązania się do zabudowy istniejącej, zachowując ciągłość elewacji frontowych wzdłuż ukształtowanych historycznie ulic. Zgodnie z przyjętą definicją rzut elewacji budynku na obowiązującą linię zabudowy musi się pokrywać z jej zewnętrznym oznaczeniem na długości minimum – 70%, natomiast pozostała jej część może zostać wycofana i ukształtowana w sposób dowolny, co pozwala jednocześnie na pewną elastyczność w kształtowaniu nowej zabudowy. Projekt planu uzyskał pozytywne (milczące) uzgodnienie konserwatora zabytków. Ponadto ustalona obowiązująca linia zabudowy stanowi kontynuację linii o takim charakterze ustaloną w planie obowiązującym dla sąsiednich nieruchomości (Uchwała nr L/524/10 z dnia 25 marca 2010 r.).</p>
<p>2.3.</p>		<p>Wniesiono o zmianę zapisów dotyczących maksymalnej wysokości zabudowy (w §5 ust. 2 pkt 3) w następujący sposób: a) Maksymalna wysokość budynków usługowych, usługowych</p>			<p>Wysokość zabudowy w strefie B ochrony konserwatorskiej wynika z wymagań konserwatorskich. Natomiast parametr ten ustalony dla pozostałej części działki stanowi nawiązanie do zabudowy w sąsiedztwie oraz ustaleń w planie obowiązującym dla sąsiednich nieruchomości (uchwała Nr L/524/10 z dnia 25 marca 2010 r.). Budynki zlokalizowane po północnej stronie Pl. Wolności o dachach płaskich lub jednospadowych</p>

	<p>z lokalami mieszkalnymi, mieszkalnych, mieszkalnych z lokalami usługowymi w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B”: <b>3 kondygnacje nadziemne – 12 m</b></p> <p>b) Maksymalna wysokość budynków usługowych, usługowych z lokalami mieszkalnymi, mieszkalnych, mieszkalnych z lokalami usługowymi poza strefą ochrony konserwatorskiej „B”: - z dachami płaskimi i jednospadowymi: <b>3 kondygnacje nadziemne – 12 m.</b></p>	<p>posiadają maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne.</p>
2.4.	<p>Wniesiono o zmianę zapisów §5 ust. 2 pkt 11 jak poniżej: a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny; f) wprowadzenie zapisu, który umożliwi realizowanie maksymalnie 50% wymaganych miejsc do parkowania poza granicami działki budowlanej nr 100/5.</p>	<p>Ad. lit. a) Organ sporządzający projekt planu stoi na stanowisku, że zastosowany wskaźnik odpowiada realnym potrzebom dostępności do miejsc parkingowych. Wobec rosnącej liczby samochodów osobowych – w przeciągu lat 2010-2020 wg danych GUS ich liczba w Polsce zwiększyła się o 46%, w województwie łódzkim o 43%, a w powiecie pabianickim o 46%. Utrzymująca się tendencja wzrostowa przy sukcesywnie malejącej liczbie ludności nie daje podstaw do zliberalizowania wymogu ilości miejsc parkingowych. Ad. lit. f) Zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.</p>

					Miejsca parkingowe muszą być zlokalizowane na terenie planowanej inwestycji, ponieważ nie może ona w tym zakresie obciążać dróg publicznych, zaś inwestor ma oczywisty obowiązek poniesienia ciężarów związanych z zapewnieniem miejsc do parkowania dla przyszłych użytkowników.
<b>DRUGIE WYŁOŻENIE</b>					
3.1.	Osoba fizyczna	Wniesiono o wykreślenie z projektu uchwały przedmiotowego planu zapisów ustalających maksymalne dopuszczalne normy hałasu (Rozdział 2, §4, punkt 3, podpunkt 3) i utrzymanie dla terenu objętego projektem dotychczasowego statusu terenów chronionych akustycznie.	<i>Uwaga natury ogólnej, dotyczy zapisów w części tekstowej projektu miejscowego planu.</i>	-	Uzasadnienie zgodnie z uwagą 1.1.
3.2.		Wniesiono o doprecyzowanie niejasnych zapisów w rozdziale 1, §2, punkt 1, podpunkt 7 oraz w rozdziale 3, §5, punkt 5, podpunkt 1a w zakresie definicji usług uciążliwych oraz zakazu lokalizowania usług uciążliwych. W szczególności wniesiono o zaznaczenie, czy Rada Miasta uznaje za usługę uciążliwą urządzenie w godzinach nocnych cyklicznych, zorganizowanych imprez klubowych i tanecznych, w których uczestniczy kilkaset osób.		-	Uzasadnienie zgodnie z uwagą 1.2.

**TRZECIE WYŁOŻENIE**

4.1.	Osoba fizyczna	Wniesiono o wykreślenie z projektu uchwały przedmiotowego planu zapisów ustalających maksymalne dopuszczalne normy hałasu (Rozdział 2, §4, punkt 3, podpunkt 3) i utrzymanie dla terenu objętego projektem dotychczasowego statusu terenów chronionych akustycznie.	<i>Uwaga natury ogólnej, dotyczy zapisów w części tekstowej projektu miejscowego planu.</i>	–	Uzasadnienie zgodnie z uwagą 1.1.
4.2.		Wniesiono o doprecyzowanie niejasnych zapisów w rozdziale 2, §4, punkt 3, podpunkt 2 w zakresie: „zakaz lokalizowania usług, których działalność może powodować uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do dysponowania, na przykład: wysypiska śmieci, cyklicznych, zorganizowanych imprez klubowych i tanecznych, w których uczestniczy kilkaset osób, zwłaszcza w godzinach nocnych”.		–	<p>Zapis został już doprecyzowany w wyniku uwagi o analogicznej treści złożonej w czasie drugiego wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w następujący sposób: „zakaz lokalizowania usług, których działalność może powodować uciążliwość – przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnych z przepisami odrębnymi poza działkę, do której inwestor posiada prawo do dysponowania.” i nie wymaga dalszego doprecyzowania.</p> <p>W przedmiotowym zapisie doprecyzowane zostało, że chodzi o uciążliwości ponadnormatywne, czyli przekraczające normy oddziaływań określone w obowiązujących przepisach prawa. Przepis ten nawiązuje swoją treścią do uregulowań art. 144 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska. Zgodnie z nim eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna, z zastrzeżeniem ust. 3 (dotyczącym obszarów ograniczonego użytkowania), powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.</p>

4.3.	<p>Wniesiono o doprecyzowanie niejasnych zapisów w rozdziale 1, §2, punkt 1, podpunkt 7 oraz w rozdziale 3, §5, punkt 5, podpunkt 1a w zakresie definicji usług uciążliwych oraz zakazu lokalizowania usług uciążliwych. W szczególności wniesiono o zaznaczenie, czy Rada Miasta uznaje za usługę uciążliwą urządzenie w godzinach nocnych, cyklicznych, zorganizowanych imprez klubowych i tanecznych, w których uczestniczy kilkaset osób.</p>	-	Uzasadnienie zgodnie z uwagą 1.2.
------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	-----------------------------------

**Burmistrz  
Konstantynowa Łódzkiego**

*Robert Jakubowski*

**Z-CIA KIEROWNIKA REFERATU  
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości**

*mgr Ewa Baruchańska*

**KIEROWNIK REFERATU  
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości**

*mgr Monika Jurek*

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim  
o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w zmianie miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego  
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy  
oraz o zasadach ich finansowania**

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747) Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim ustala, że zapisane w zmianie planu miejscowego inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez miasto i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634, poz. 1692, poz. 1747, poz. 1079, poz. 1768, poz. 1725, poz. 1964, poz. 2414) z:

- 1) dochodów własnych budżetu miasta,
- 2) środków pochodzących z Unii Europejskiej,
- 3) innych źródeł.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza Burmistrzowi Konstantynowa Łódzkiego.

BURMISTRZ  
KONSTANTYNOWA ŁÓDZKIEGO

*Robert Jakubowski*

Z-CA KIEROWNIKA REFERATU KIEROWNIK REFERATU  
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości

*mgr Ewa Barchańska*

*mgr Manika Jurek*

Załącznik Nr 4 do Uchwały nr ..... / ..... / 23  
Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim  
z dnia.....2023 r.

**Dane przestrzenne**

BURMISTRZ  
KONSTANTYNOWA ŁÓDZKIEGO

*Robert Jakubowski*

Z-CA KIEROWNIKA REFERATU  
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości

*mgr Ewa Barchańska*

KIEROWNIK REFERATU  
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości

*mgr Monika Jurek*

## Uzasadnienie

### **do uchwały Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego**

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego przystąpiono na podstawie Uchwały nr XXVII/235/20 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 26 listopada 2020 r. Celem planu jest stworzenie kontekstu prawnego umożliwiającego realizację inwestycji w postaci zabudowy usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej. Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747), uwzględniając:

- Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w sposób harmonizujący ze stanem faktycznym i prawnym sąsiedztwa planu, zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi i zapisami studium. Projekt planu przeznacza przedmiotowy obszar pod zabudowę usługową lub mieszkaniową wielorodzinną z możliwością realizacji tych dwóch funkcji w dowolnej konfiguracji, a także pod teren komunikacji pieszo-rowerowej.

Na przedmiotowym terenie obecnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstancynowa Łódzkiego, przyjęty Uchwałą nr XXXVI/291/2017 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 7 września 2017 r., który przeznacza przedmiotowy obszar pod zabudowę usługową. Zmiana tego planu wynika z aktualnych potrzeb inwestycyjnych.

- Walory architektoniczne i krajobrazowe – na przestrzeni czasu, w którym plan był procedowany na przedmiotowym terenie zaszły znaczące zmiany. Niezabudowany teren o nieuporządkowanym charakterze, porośnięty drzewami, krzewami oraz roślinnością ruderalną został podporządkowany działalności rozrywkowej o charakterze plenerowym. Usunięta została część roślinności, a w jej miejsce zrealizowano nieutwardzony parking, postawiono kontenery (funkcjonujące jako bar), urządzono parkiet taneczny, itp. Nie mniej jednak, nie cechują go istotne walory architektoniczne, ani krajobrazowe. Północna obudowa Placu Wolności, w tym południowy pas działki objętej planem miejscowym, podlega ochronie konserwatorskiej w ramach strefy B historycznego układu urbanistycznego miasta Konstancynowa Łódzkiego, o czym mowa w kolejnym punkcie uzasadnienia.

Nie zostały tu wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym nie było podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

- Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych odwołuje się do przepisów odrębnych. Odnośnie zaopatrzenia w energię cieplną ustala uwzględnienie przepisów odrębnych w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa łódzkiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw. Dopuszcza ponadto realizację innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej – 100 kW.

Na przedmiotowym obszarze nie występują grunty rolne i leśne.

Obszar planu znajduje się poza zasięgiem udokumentowanych złóż oraz terenów i obszarów górniczych. Nie występują tu tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Informacje te zostały ujęte w części tekstowej projektu uchwały.

Zarówno w treści jak i na rysunku planu miejscowego znalazły się informacje dotyczące obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat) oraz na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat), w ich zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi. Ponadto w granicach planu znajduje się obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat). Jedynie północno-zachodni fragment planu leży w ich zasięgu, w tej części budynki nie są możliwe do realizacji (ograniczenie liniami zabudowy).

Plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (pbc) w odniesieniu do powierzchni działki - 30% dla terenu 1.U-MW. Pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszaru i jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego.

- Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej „B” historycznego układu urbanistycznego miasta Konstantynowa Łódzkiego, a wszelkie ustalenia mające na celu ochronę strefy zawarte są w ustaleniach ogólnych i szczegółowych uchwały. W granicach tej strefy ograniczona została wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych i 9 m oraz geometria dachu wyłącznie do dwuspadowych.

- Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in. 1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) zakaz lokalizowania usług, których działalność może powodować uciążliwość – przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnych z przepisami odrębnymi poza działkę, do której inwestor posiada prawo do dysponowania; 3) w zakresie ochrony przed hałasem na terenie U-MW ustala się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych; 4) dopuszczenie realizacji innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej – 100 kW. Zakazuje lokalizowania następujących rodzajów usług: uciążliwych (rozumianych jako działalności usługowe zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego), związanych z gospodarowaniem odpadami, związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich, handlu hurtowego, handlu opalem, warsztatów i myjni samochodowych, stacji kontroli pojazdów, stacji paliw, stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, czy związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn. Ponadto ustala uwzględnienie przepisów odrębnych w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa łódzkiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw. Zastosowane ustalenia mają na uwadze bezpieczeństwo ludzi i ich mienia.

W zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – w odniesieniu do miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu to obowiązują przepisy odrębne w tym zakresie. Poza tymi strefami plan nakazuje zapewnić 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 6-15, 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 16-40, 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba miejsca do parkowania wynosi więcej niż 100. Wprowadza także ustalenia pozwalające spełnić wymogi związane z dostępem do budynków ww. osób tj. lokalizowanie pochylni przed liniami zabudowy. Jednocześnie nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla ich potrzeb.

- Walory ekonomiczne przestrzeni – przedmiotowy obszar znajduje się w przestrzeni zurbanizowanej, posiada dostęp do infrastruktury technicznej, w tym dróg. Rozwiązania zawarte

w planie miejscowym umożliwiając na przedmiotowym obszarze powstanie zabudowy usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej.

- Prawo własności – ustalenia planu umożliwiając zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu jako odpowiedź na złożony w tej sprawie wniosek, wyznaczając jednocześnie granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy

oraz zagospodarowania terenu.

- Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

- Potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez zachowanie przebiegu ciągu pieszo-rowerowego, a także umożliwienie zlokalizowania usług o charakterze publicznym na terenach przewidzianych pod funkcję usługową.

- Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, co zostało zapisane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.

- Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu jego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków, a następnie wyłożenie (trzykrotne) projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej oraz umożliwienie składania uwag. Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, a następnie o wyłożeniu jej projektu do publicznego wglądu udostępniane były między innymi na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Konstancynie Łódzkim. Wnioski i uwagi mogły być składane między innymi za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej.

- Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę nr XXVII/235/20 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, Rada Miejska w Konstancynie Łódzkim podjęła dnia 26 listopada 2020 r.

Następnie, według art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Konstancynowa Łódzkiego kolejno:

- Ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu.

- Zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

- Wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko.

- Rozpatrzył złożone wnioski.

- Sporządził projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

- Przedłożył projekt zmiany planu Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej.
- Uwzględnił w niezbędnym zakresie uwagi zawarte w wydanej przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną opinii projektu planu.
- Skierował projekt planu miejscowego do dalszego opiniowania i uzgadniania.
- Uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia, przy czym w odniesieniu do:
  - > negatywnej opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – wprowadzone zostały stosowne korekty,
  - > odmowy uzgodnienia przez Zarząd Województwa Łódzkiego w zakresie uwzględniania wyników audytu krajobrazowego – w uzasadnieniu do postanowienia ZWŁ wyjaśnił, że Województwo Łódzkie na dzień wydania postanowienie nie posiada audytu krajobrazowego, w związku z czym projekt zmiany planu nie podlega uzgodnieniu w tym zakresie,
  - > uwag zawartych w opinii Starostwa Powiatowego w Pabianicach, Wydziału Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa – nie wprowadził ustaleń dotyczących wycinki drzew, zagadnienie to regulują przepisy odrębne, w pozostałym zakresie uwagi zostały uwzględnione.
- Wyłożył projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizował dyskusję publiczną oraz wyznaczył termin na składanie uwag.
- Rozpatrzył złożone uwagi oraz wprowadził zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z ich częściowego uwzględnienia, co nie skutkowało koniecznością ponowienia procedury planistycznej.
- Przedłożył projekt zmiany planu miejscowego wraz z załącznikami, w tym listą nieuwzględnionych uwag Radzie Miejskiej w Konstancynie Łódzkim celem uchwalenia. Rada Miejska w Konstancynie Łódzkim nie przyjęła uchwały.
- Wprowadził zmiany wynikające z ustaleń Komisji Infrastruktury Technicznej i Bezpieczeństwa Publicznego Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim w zakresie kwalifikacji terenu pod względem standardów akustycznych.
- Skierował projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do ponownego zaopiniowania i uzgodnienia w niezbędnym zakresie.
- Uzyskał wymagane ustawą ww. opinie i uzgodnienia.
- Wyłożył ponownie projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizował dyskusję publiczną oraz wyznaczył termin na składanie uwag.
- Rozpatrzył złożone uwagi oraz wprowadził zmiany do projektu zmiany planu miejscowego wynikające z ich częściowego uwzględnienia, co nie skutkowało koniecznością ponowienia procedury planistycznej.
- Przedłożył projekt zmiany planu miejscowego wraz z załącznikami Komisji Infrastruktury Technicznej i Bezpieczeństwa Publicznego Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim, a następnie wprowadził zmiany wynikające z przyjętych ustaleń w zakresie standardów akustycznych.
- Wyłożył ponownie (po raz trzeci) projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizował dyskusję publiczną oraz wyznaczył termin na składanie uwag.
- Rozpatrzył złożone uwagi.
- Przedłożył Radzie Miejskiej w Konstancynie Łódzkim projekt planu miejscowego wraz z załącznikami, w tym listą nieuwzględnionych uwag.

- Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan miejscowy w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych odwołuje się do przepisów odrębnych. Uwzględnia występowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka.

Ustalając przeznaczenie terenu organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania umożliwiają zabudowę nieruchomości na cele usługowo-mieszkaniowe. W ramach szeroko dopuszczonych usług będzie możliwa realizacji usług o charakterze publicznym.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (opracowania ekofizjograficzne do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantinowa Łódzkiego, prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona dla przedmiotowej zmiany planu), społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne na dane funkcje), wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

Tereny objęte zmianą planu znajdują się w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstająca tu zabudowa będzie stanowiła jedynie „dogęszczenie” istniejącej, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje mieszkańcom możliwość maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, między innymi w ramach komunikacji autobusowej – na skrzyżowaniu pl. Wolności i ul. Jana Pawła II (ok. 200 m od południowej granicy planu), przebiega linia łącząca Konstantinów Łódzki z Łodzią.

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów plan ustala teren komunikacji pieszo-rowerowej. Poza tym nie wprowadza szczególnych rozwiązań przestrzennych, jednak nie wyklucza możliwości ich wprowadzenia.

Stwierdza się zgodność procedowania w sprawie niniejszego planu miejscowego z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Konstantinowa Łódzkiego w latach 2014-2018, przyjętej Uchwałą nr L/410/18 Rady Miejskiej w Konstantinowie Łódzkim z dnia 8 listopada 2018 r. Co prawda w wyżej wymienionej analizie nie wskazano przedmiotowego terenu jako jednego z obszarów do objęcia mpzp, jednak odpowiadając na zmieniające się potrzeby społeczne i inwestycyjne, w związku z wnioskiem inwestora z 2020 r., Rada Miejska w Konstantinowie Łódzkim podjęła uchwałę o przystąpieniu do opracowania zmiany planu miejscowego. Plan ten jest zgodny ze Studium w zakresie przeznaczenia terenów. Z uwagi na powyższe obowiązujący plan miejscowy został wskazany do aktualizacji.

Uniwersalne projektowanie w zakresie dostępności architektonicznej zostało uwzględnione w sposób, który został opisany w części dotyczącej wymagań wynikających z potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Ponadto należy mieć na uwadze, że w świetle aktualnych przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, obiekty budowlane należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, zapewniając niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej, mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego oraz zamieszkania zbiorowego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osoby starsze. Rozporządzenie reguluje m.in.: sposób zapewnienia dostępu do strefy wejścia budynku, komunikację wewnątrz i na zewnątrz budynku, wymagania dla pomieszczeń dostępnych dla osób niepełnosprawnych, usytuowanie i wymiary stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych oraz dostęp do tych miejsc. W zakresie dostępności cyfrowej strona internetowa Konstantinowa Łódzkiego, na której umieszczane są informacje i dokumenty związane z niniejszą procedurą planistyczną, posiada następujące ułatwienia: wersję kontrastową, czy możliwość zmiany rozmiaru tekstu. Natomiast w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej związanej

z procedurą planistyczną, organ sporządzający plan, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, zapewnia komunikację w uzgodnionej formie z uwzględnieniem możliwości technicznych i organizacyjnych urzędu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. W projekcie zmiany planu miejscowego wyznaczono tereny pod funkcję usługowo-mieszkalną, co będzie wiązało się ze wzrostem dochodów do budżetu miasta z tytułu podatku od budynków i gruntów wraz z sukcesywną ich zabudową. Wpływy z renty planistycznej mogą mieć miejsce w sytuacji sprzedaży nieruchomości w przeciągu 5 lat od dnia uchwalenia planu miejscowego i jednoczesnego stwierdzenia wzrostu jej wartości w stosunku do stanu prawnego sprzed uchwalenia przedmiotowego planu. Dla obszaru opracowania nie przewiduje się zaistnienia okoliczności będących podstawą do naliczenia opłaty adiacenckiej, takich jak: budowa urządzeń infrastruktury technicznej, w tym budowa dróg, podział nieruchomości, scalenie i ponowny podział. Tereny przeznaczone pod zabudowę posiadają dostęp do dróg publicznych oraz znajdują się w zasięgu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, w związku z tym nie planuje się inwestycji w tym zakresie.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna, wymagane rozstrzygnięcia oraz dane przestrzenne stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską w Konstanczynie Łódzkim niniejszej uchwały jest uzasadnione.

BURMISTRZ  
KONSTANCZYŃA ŁÓDZKIEGO

*Robert Jakubowski*

Z-CA KIEROWNIKA REFERATU  
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości

*mgr Ewa Barchańska*

KIEROWNIK REFERATU  
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości

*mgr Marija Jurek*